



**Rosa Maria
Almeida Gonçalves**

**A reabilitação no caso dos empreendimentos de
Turismo no Espaço Rural**



**Rosa Maria
Almeida Gonçalves**

**A reabilitação no caso dos empreendimentos de
Turismo no Espaço Rural**

Dissertação apresentada à Universidade de Aveiro para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão e Planeamento em Turismo, realizada sob a orientação científica da Doutora Maria João Aibéo Carneiro, Professora Auxiliar do Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial da Universidade de Aveiro e coorientação científica do Doutor Humberto Salazar Amorim Varum, Professor Catedrático da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

Dedico este trabalho à minha Mãe, à Mariana, ao Carlos e à Rita.

o júri

Presidente

Prof^a. Doutora Margarita Matias Robaina Alves

professora auxiliar do Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial da Universidade de Aveiro

Prof. Doutor Gonçalo Alves de Sousa Santinha

professor auxiliar do Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território da Universidade de Aveiro

Prof^a. Doutora Maria João Aibéo Carneiro

professora auxiliar do Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial da Universidade de Aveiro

Agradecimentos

Dirijo o meu primeiro agradecimento à Doutora Maria João Carneiro, minha orientadora, pelo incansável apoio, pela disponibilidade constante e pela motivação e conhecimentos que me transmitiu, em todos os momentos. Um agradecimento muito especial ao Doutor Humberto Varum, meu coorientador, por ter aceite o convite e ter transmitido o seu conhecimento e a sua experiência, sempre de forma tão acessível e generosa.

Agradeço a todas as pessoas, proprietários e colaboradores dos empreendimentos de turismo no espaço rural, que se mostraram disponíveis para responder ao inquérito por questionário. Sem a sua preciosa ajuda, este trabalho não teria sido possível.

Uma palavra de agradecimento à Catarina, à Irina e à Tânia pela ajuda, pelo apoio e pela amizade.

À minha família que me acompanhou e apoiou ao longo de todo o percurso, o meu agradecimento mais sentido.

palavras-chave

Turismo rural, alojamento turístico, empreendimentos de turismo no espaço rural, reabilitação, edifícios antigos, motivações, constrangimentos

resumo

Um edifício, tal como se apresenta nos dias de hoje, é o reflexo de um conjunto de vivências, experiências, registos históricos e estilos arquitetónicos. Estudar a evolução dos edifícios de meios de alojamento de Turismo no Espaço Rural (TER), recolher dados que permitam explicar e perceber o trajeto que percorreram até à atualidade, nomeadamente os processos de reabilitação de que foram alvo, é particularmente relevante, na medida em que a reabilitação e o aproveitamento turístico podem contribuir para preservar e recuperar edifícios antigos, muitas vezes abandonados e devolutos, inseridos em meios rurais, muitas vezes desertificados e envelhecidos. A aposta no aproveitamento, recuperação e manutenção de edifícios é, no caso dos empreendimentos de TER, também uma aposta na diversificação das atividades e dos serviços disponíveis nos espaços rurais, na criação de postos de trabalho, no combate à desertificação, no aproveitamento de produtos locais e, conseqüentemente, na dinamização da economia local. Conhecer as principais motivações associadas à reabilitação de edifícios no âmbito dos empreendimentos de TER é importante para conhecer dinâmicas relevantes associadas ao desenvolvimento do TER. Não são de descurar também as dificuldades e os obstáculos sentidos por parte dos promotores da reabilitação. O seu conhecimento e a sua perceção ajudarão a entender o processo e as opções tomadas, bem como, espera-se, a antever e evitar outros constrangimentos.

Os principais objetivos desta dissertação são compreender o processo de reabilitação dos edifícios no caso dos empreendimentos de TER em Portugal, bem como as motivações e dificuldades sentidas por parte dos promotores da reabilitação ao nível destes empreendimentos. Analisam-se também as associações existentes entre o processo de reabilitação adotado e alguns outros aspetos como as características do edifício e as motivações e constrangimentos inerentes à reabilitação. A dissertação pretende obter algumas conclusões e implicações relevantes para o desenvolvimento de políticas de reabilitação capazes de fomentar a reabilitação de empreendimentos de TER.

Espera-se que as conclusões da presente dissertação contribuam para uma maior consciencialização relativamente à importância da reabilitação de edifícios para empreendimentos de TER e que possam motivar novas iniciativas públicas e privadas de apoio à reabilitação.

keywords

Rural tourism, touristic accommodation, rural tourism accommodation, rehabilitation, old buildings, motivations, constraints.

abstract

A building, as it stands today, is the reflection/result of a set of life experiences, historical records and architectural styles. To study the evolution of rural accommodation buildings and to collect data that allows us to explain and understand their path up to the present day, is particularly relevant, since rehabilitation and tourist may permit to preserve and restore old buildings located in rural areas, which are often abandoned and empty because they are aged and deserted. In the rural tourism context, the focus on the use, recovery and maintenance of buildings also results on diversification of activities and services available in rural areas, creating jobs, combating desertion, using local products and boosting local economy. Knowing the main motivations associated with the rehabilitation of buildings within the rural tourism projects is important to identify relevant processes associated with the development of tourism in rural areas. Furthermore, difficulties and obstacles standing in the way of rehabilitation promoters cannot be neglected. Their knowledge and perception will help to understand the process and options taken and, hopefully, anticipate and avoid other constraints.

The main goals of this work are to understand the rehabilitation process of buildings in rural tourism in Portugal, as well as the motivations and difficulties faced by the rehabilitation promoters. Associations between the adopted rehabilitation process and some other features such as the characteristics of the building and the motivations and constraints inherent to the rehabilitation are also analyzed in the study.

It is hoped that the findings of this dissertation contribute to a greater awareness of the importance of the building's rehabilitation for rural tourism projects and that may lead to new public and private initiatives to support rehabilitation.

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	1
2	REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS	5
2.1	INTRODUÇÃO	5
2.2	ENTENDER A REABILITAÇÃO: CONCEITOS FUNDAMENTAIS E ABORDAGEM HISTÓRICA	6
2.2.1	<i>Edifícios antigos</i>	<i>6</i>
2.2.2	<i>Reabilitação.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Abordagem histórica - as cartas de Atenas, Veneza e Cracóvia.....</i>	<i>10</i>
2.3	FASES DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO	13
2.3.1	<i>Estudos de viabilidade da intervenção</i>	<i>13</i>
2.3.2	<i>Estudos de inspeção e diagnóstico</i>	<i>14</i>
2.3.3	<i>Definição da estratégia de reabilitação</i>	<i>20</i>
2.3.4	<i>Projeto de execução.....</i>	<i>21</i>
2.3.5	<i>Execução da obra</i>	<i>21</i>
2.4	ANOMALIAS - IDENTIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS E CAUSAS MAIS FREQUENTES	23
2.5	OBSTÁCULOS À PRÁTICA DA REABILITAÇÃO	26
2.6	REQUISITOS E EXIGÊNCIAS NO EXERCÍCIO DA REABILITAÇÃO EM PORTUGAL	27
2.6.1	<i>Requisitos mais frequentes na reabilitação.....</i>	<i>27</i>
2.6.2	<i>Exigências regulamentares aplicáveis na reabilitação.....</i>	<i>29</i>
2.7	CONCLUSÃO	30
3	REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS PARA EMPREENDIMENTOS DE TER... 33	
3.1	INTRODUÇÃO	33
3.2	O ESPAÇO RURAL – CONCEITOS, EVOLUÇÃO E MUDANÇAS DE PARADIGMA.....	34
3.3	TER – ENQUADRAMENTO E CONCEITOS.....	37
3.4	O TER NA PERSPETIVA DA OFERTA - MOTIVAÇÕES, BENEFÍCIOS E PRINCIPAIS ASPETOS A TER EM CONTA	38
3.5	O TER NA PERSPETIVA DA PROCURA - PRINCIPAIS MOTIVAÇÕES.....	43
3.6	A IMPORTÂNCIA DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NO CASO DO ALOJAMENTO DE TER.....	45

3.6.1	<i>Empreendimentos de TER - enquadramento e considerações regulamentares...</i>	45
3.6.2	<i>Benefícios e motivações da reabilitação de edifícios para alojamento de TER.....</i>	49
3.6.3	<i>Constrangimentos e restrições à reabilitação de edifícios para alojamento de TER.....</i>	53
3.7	O TER EM PORTUGAL CONTINENTAL.....	54
3.8	CONCLUSÃO	60
4	OBJETIVOS E METODOLOGIA DO ESTUDO EMPÍRICO.....	63
4.1	INTRODUÇÃO	63
4.2	OBJETIVOS DO ESTUDO EMPÍRICO	63
4.3	MÉTODO DE RECOLHA DE DADOS	64
4.4	MÉTODO DE ANÁLISE DOS DADOS.....	68
5	ANÁLISE E DISCUSSÃO DE RESULTADOS	71
5.1	INTRODUÇÃO	71
5.2	CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE TER	72
5.3	CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇO ENVOLVENTE	78
5.4	CARACTERIZAÇÃO DAS MOTIVAÇÕES, VANTAGENS E DIFICULDADES DA REABILITAÇÃO.....	86
5.5	ASSOCIAÇÕES ENTRE AS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO E AS CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO	89
5.6	ASSOCIAÇÕES DAS MOTIVAÇÕES, VANTAGENS E CONSTRANGIMENTOS DA REABILITAÇÃO COM AS CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO	94
5.6.1	<i>Associações entre as motivações e as características do processo de reabilitação.....</i>	<i>95</i>
5.6.2	<i>Associações entre as vantagens e as características do processo de reabilitação.....</i>	<i>101</i>
5.6.3	<i>Associações entre as dificuldades e as características do processo de reabilitação.....</i>	<i>104</i>

5.7	ASSOCIAÇÕES ENTRE AS DIVERSAS CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO	107
5.8	CONCLUSÕES E IMPLICAÇÕES	112
6	CONCLUSÕES GERAIS E REFLEXÕES	117
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	122
	ANEXOS	132

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Elementos alvo de análise especializada	19
Tabela 2- Princípios norteadores da reabilitação.....	22
Tabela 3 - Critérios para a avaliação da extensão da reabilitação	25
Tabela 4 - Critérios de avaliação da complexidade da reabilitação	26
Tabela 5 - Motivações para a criação / continuidade de negócios de turismo rural.....	40
Tabela 6 - Fatores-chave para o sucesso do TER.....	41
Tabela 7 - Preocupações e aspetos a acautelar com a criação/continuidade de um negócio de TER.....	42
Tabela 8 - Exigências regulamentares dos empreendimentos de TER, em Portugal	47
Tabela 9 - Empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Unidades).....	56
Tabela 10 - Capacidade de alojamento em empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Número de pessoas).....	57
Tabela 11- Hóspedes em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Milhares).....	58
Tabela 12 – Dormidas em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Milhares).....	59
Tabela 13 - Divisões dos empreendimentos de TER.....	74
Tabela 14 - Equipamentos de lazer, saúde e bem-estar	77
Tabela 15 - Função do edifício antes da reabilitação	78
Tabela 16 - Estudos sobre o edifício antes da reabilitação.....	78
Tabela 17 - Elementos/sistemas intervencionados ou incluídos	80
Tabela 18 - Grau de gravidade das anomalias nos elementos/sistemas	82
Tabela 19 - Extensão da intervenção nos elementos/sistemas	83
Tabela 20 - Extensão da intervenção por espaço.....	84
Tabela 21 - Equipamentos de lazer, saúde e bem-estar e elementos exteriores intervencionados ou incluídos	85
Tabela 22 - Preocupações com o meio envolvente.....	85
Tabela 23 - Motivações, vantagens e dificuldades da reabilitação.....	88

Tabela 24 - Associação entre a tipologia do empreendimento e a intervenção nos equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar	89
Tabela 25 - Associação entre o número de divisões e as preocupações com o meio envolvente.....	90
Tabela 26 – Associações entre a NUTII, o elemento/sistema intervencionado e o elemento exterior intervencionado	91
Tabela 27 - Associação entre o ano de construção, o grau de gravidade da anomalia e a extensão da intervenção.....	92
Tabela 28 - Associação entre o ano de conclusão da reabilitação e o grau de gravidade das anomalias	93
Tabela 29- Associações entre o período compreendido entre o ano de construção e o ano de reabilitação do edifício e as características da reabilitação	94
Tabela 30 - Associações entre as motivações da reabilitação e os elementos/sistemas intervencionados	95
Tabela 31 - Associações entre as motivações da reabilitação e o grau de gravidade das anomalias dos elementos/sistemas	97
Tabela 32 - Associações entre motivações da reabilitação e intervenção nos equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar	100
Tabela 33 - Associações entre as motivações da reabilitação e a intervenção nos elementos exteriores	100
Tabela 34 - Associações entre as motivações da reabilitação e as preocupações com o meio envolvente.....	101
Tabela 35 - Associações entre as vantagens da reabilitação e os elementos / sistemas intervencionados	101
Tabela 36 - Associações entre as vantagens da reabilitação, o grau de gravidade das anomalias, a extensão da intervenção e as preocupações com o meio envolvente	103
Tabela 37 - Associações entre as dificuldades da reabilitação, o grau de gravidade das anomalias e a extensão da intervenção	105
Tabela 38 - Associações entre as dificuldades e a reabilitação de equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar	106
Tabela 39 - Associação entre o custo da reabilitação, a duração da reabilitação e o número de elementos intervencionados	107

Tabela 40 - Associação entre o custo da reabilitação, o grau de gravidade da anomalia e a extensão da intervenção (por elemento e por espaço)	108
Tabela 41 - Associação entre o custo da reabilitação e os elementos exteriores intervencionados ou incluídos	109
Tabela 42 - Associações entre o grau de gravidade da intervenção e a extensão da intervenção.....	110

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia, em 2013	55
Figura 2- Capacidade de alojamento nos empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia, em 2013	56
Figura 3- Hóspedes em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER, em 2013	57
Figura 4 – Dormidas em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER, em 2013	58
Figura 5 - Localização dos empreendimentos de TER por NUTII.....	75
Figura 6 - Ano de construção do edifício original.....	76
Figura 7 - Ano de conclusão da reabilitação	76
Figura 8 - Duração da reabilitação do edifício	79
Figura 9 – Número de elementos intervencionados ou incluídos.....	80
Figura 10 - Custo da reabilitação face ao valor atual do edifício	86

Abreviaturas e acrónimos

CRCC – Comité de Redação da Carta de Cracóvia

CRCV – Comité de Redação da Carta de Veneza

DGEMN – Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais

DGPC – Direção-Geral do Património Cultural

EPIQR – Energy Performance, Indoor Environmental Quality and Retrofit

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

ICOMOS – Comité Científico Internacional para a Análise e Restauro de Estruturas do Património Arquitetónico

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil

MANR – Método de Avaliação das Necessidades de Reabilitação

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

SIG – Sistema de Informação Geográfica

TER – Turismo no Espaço Rural

UA - Universidade de Aveiro

1 Introdução

O estudo da reabilitação de edifícios no contexto de empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER) é o tema central da presente dissertação. A reabilitação de edifícios, de uma forma genérica, é entendida como o conjunto de “ações de intervenção necessárias e suficientes para os dotar de condições de segurança, funcionalidade e conforto, respeitando a sua arquitetura, tipologia e sistema construtivo” (Freitas, 2012, p. 24).

A temática em análise é particularmente relevante por diferentes motivos. Segundo o Eurostat (2013), mais de metade da área terrestre da União Europeia (51,3%) está inserida em regiões predominantemente rurais. Neste espaço, e segundo a mesma fonte, vive mais de um quinto da população da União Europeia. O espaço rural tem assistido a profundas mudanças, caracterizadas pela destruição de muitos dos elementos que marcam a sua história e identidade, nomeadamente a arquitetura tradicional (Ruda, 1998). A reabilitação de edifícios e a sua conversão em empreendimentos de TER surge, por isso, num contexto caracterizado por profundas alterações (económicas, tecnológicas e políticas) operadas no espaço rural, nos últimos 50 anos (Fuentes, 2010; van der Vaart, 2005; Verhoeve, Roo & Rogge, 2012). Com as alterações verificadas, surgiram edifícios vazios, cuja função de apoio à agricultura deixou de fazer sentido (Fuentes, 2010; van der Vaart, 2005) e que, por isso, tinham necessidade de ser reabilitados e adaptados às novas funções, adequadas ao novo contexto rural (Verhoeve et al., 2012). Neste âmbito, é reconhecida a importância que a reabilitação representa na preservação de edifícios envelhecidos, sobretudo na Europa (Konstantinou & Knaack, 2011), que outrora desempenharam funções relacionadas, por exemplo, com a habitação, a agricultura ou o comércio (Oliveira & Sousa, 2003) e que, atualmente, e após um processo de reabilitação, assumem como principal função o alojamento turístico em espaço rural.

A reabilitação destes edifícios permite manter viva a sua história e evolução, quer no que diz respeito a aspetos físicos, como por exemplo os materiais utilizados, o estilo arquitetónico e as técnicas construtivas, quer também no que se refere a elementos intangíveis (Bocz, Pinzke & Nilsson, 2012; Carrera, 2004; Fuentes, 2010). A reabilitação destes edifícios para empreendimentos de TER assume também grande relevância para a

região onde os edifícios se inserem, uma vez que, entre outros benefícios, permite a criação de novos postos de trabalho e, consequentemente, a fixação de pessoas (Murzyn-Kupisz, 2013; van der Vaart, 2005). Da mesma forma, representa um recurso económico para as famílias que têm, nesta atividade, uma alternativa ou um complemento à atividade desenvolvida (Fons, Fierro & Patino, 2011; Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Liu, 2006; Sharpley & Vass, 2006). No contexto rural, que não se restringe à dimensão agrícola, o setor do turismo pode ser, deste modo, um instrumento de desenvolvimento e competitividade, pelo que representa uma alternativa económica de grande relevo (Dinis, Panyik, & Breda, 2011).

Porém, podem surgir diversos constrangimentos que dificultam o processo de reabilitação, quer se tratem de exigências regulamentares (van der Vaart, 2005), de dificuldades no acesso à informação relativa ao edifício (Verhoeve et al., 2012), de falta de mão-de-obra especializada e de materiais apropriados (Cantalops, Cardona & Muntaner, 2014; Fernandes, 2012) ou de falta de recursos financeiros (Fleischer & Felsenstein, 2000).

Compreender o processo de reabilitação destes edifícios, bem como as potenciais dificuldades e motivações associadas a essa reabilitação, pode ajudar a definir políticas que contribuam para um desenvolvimento mais sustentável do TER. Foi possível, através da revisão da literatura, constatar o reduzido número de estudos sobre esta temática, o que contribuiu para validar a sua pertinência e interesse.

Os objetivos gerais da investigação são conhecer e caracterizar o processo de reabilitação efetuado em empreendimentos de TER em Portugal, bem como identificar as relações existentes entre o tipo de reabilitação realizada e outros aspetos, tais como: características dos empreendimentos, motivações para a reabilitação e constrangimentos deste processo.

Deste modo, tentar-se-ão alcançar os seguintes objetivos específicos:

- Caracterizar o processo de reabilitação, nos edifícios em geral, as principais fases deste processo apresentadas na literatura, bem como potenciais motivações e obstáculos inerentes à reabilitação;
- Definir anomalia, identificar as anomalias que mais frequentemente são encontradas nos edifícios e mostrar formas de antevisão e deteção;

- Definir e enquadrar o espaço rural e o TER;
- Perceber a importância da reabilitação para o TER e para a preservação do espaço circundante;
- Identificar as principais motivações que estão na base da reabilitação de empreendimentos de TER;
- Identificar as principais dificuldades que estão na base da reabilitação de empreendimentos de TER, particularmente legais, socioculturais e económicas;
- Identificar as principais vantagens da reabilitação de empreendimentos de TER para o espaço onde estão inseridos;
- Compreender os processos de reabilitação de empreendimentos de TER em Portugal Continental, atendendo a aspetos como o grau de gravidade das anomalias encontradas e a extensão da intervenção efetuada;
- Identificar os principais constrangimentos e motivações associados aos processos de reabilitação de empreendimentos de TER em Portugal Continental;
- Analisar a associação existente entre o tipo de processo de reabilitação adotado e outros aspetos, tais como: características dos empreendimentos, motivações para a reabilitação e constrangimentos deste processo.

Para concretizar os objetivos propostos, irá proceder-se à recolha de dados primários e secundários. Em resumo, a metodologia utilizada na presente dissertação consiste no seguinte:

- Revisão bibliográfica com base em revistas científicas, artigos, dissertações, relatórios e outros documentos publicados;
- Recolha de dados secundários para caracterizar a oferta e a procura de TER do espaço em análise no estudo empírico, ou seja, Portugal Continental;
- Recolha de dados primários através da realização de questionários a proprietários ou promotores de empreendimentos de TER, por forma a conhecer o processo de reabilitação, motivações, vantagens e dificuldades sentidas relativamente a este processo;

- Administração do questionário aos proprietários ou promotores de empreendimentos de TER, situados em Portugal Continental, através de uma plataforma eletrónica;
- Análise dos dados obtidos através dos questionários, utilizando análises estatísticas univariadas e bivariadas.

No que concerne à estrutura da presente dissertação, numa primeira fase será feita a pesquisa e revisão da literatura com o foco nas principais temáticas abordadas: reabilitação, TER e reabilitação de empreendimentos de TER. Com a revisão da literatura, espera-se construir um quadro conceptual que relacione estas temáticas e fundamente a elaboração do estudo empírico. A esta fase segue-se a realização do estudo empírico aplicado a Portugal Continental, em que se procura caracterizar o processo de reabilitação dos empreendimentos de TER neste país, bem como as motivações e constrangimentos associados a este processo. Finalmente, procurar-se-á analisar, com base nos dados do estudo empírico, a relação entre o tipo de processo de reabilitação utilizado e alguns aspetos, tais como: características dos empreendimentos, motivações e constrangimentos associados à reabilitação.

2 Reabilitação de edifícios

2.1 Introdução

A literatura (ex. Freitas, 2012; ICOMOS, 2003) aponta para a preocupação de entender a reabilitação não como uma reconstrução total do edifício, mantendo, muitas vezes, apenas a fachada, mas como um exercício de valorização do existente, alterando e substituindo apenas os elementos que não alteram o seu valor histórico, arquitetónico e artístico. O valor histórico, arquitetónico e artístico de um edifício é considerado fundamental como memória futura e na preservação dos valores de uma época, de um estilo e de vivências passadas (Arêde & Costa, 2002; Freitas, 2012; ICOMOS, 2003).

Este capítulo tem como objetivos principais:

- Perceber o(s) conceito(s) de reabilitação de edifícios e alguns aspetos do processo de reabilitação;
- Apresentar outros conceitos que estão relacionados e, muitas vezes, se confundem com “reabilitação”, como por exemplo, a conservação, a manutenção e a remodelação (termos que surgem com frequência na literatura nacional e internacional);
- Descrever um conjunto de princípios que deverão estar na base e nortear as decisões de intervenção;
- Identificar as diferentes fases do processo de reabilitação, desde o estudo de viabilidade da intervenção, até à execução da obra;
- Identificar alguns dos obstáculos ao processo de reabilitação e perceber quais as possíveis formas de os ultrapassar;
- Fazer alusão aos requisitos que estão na base da reabilitação, bem como às exigências regulamentares que vigoram, em Portugal, nesta matéria.

Acredita-se que a compreensão do processo de reabilitação, de forma global, é de extrema importância, neste contexto, e permitirá perceber como são articuladas as exigências e preocupações dos técnicos envolvidos em trabalhos de reabilitação e dos donos de obra,

face às intervenções. O presente trabalho não tem, porém, como objetivo aprofundar um conjunto de saberes técnicos e específicos relacionados com a temática da reabilitação de edifícios, mas sim compreender, em traços gerais, o processo de reabilitação, ao longo das diferentes fases, fazendo alusão às principais motivações que estão na origem da reabilitação e às dificuldades e entraves encontrados ao longo de todo o processo.

2.2 Entender a reabilitação: conceitos fundamentais e abordagem histórica

2.2.1 Edifícios antigos

Com o decorrer do tempo, os edifícios envelhecem, degradam-se e podem deixar de cumprir as funções para as quais foram preparados aquando da sua construção. O envelhecimento de muitos edifícios na Europa é uma realidade e leva também a uma crescente preocupação com a reabilitação do edificado existente, evitando a sua demolição e substituição por construção nova (Konstantinou & Knaack, 2011). É necessário, por isso, adaptar os edifícios existentes às necessidades atuais, no que diz respeito, por exemplo, ao consumo energético e ao aumento dos padrões de conforto dos espaços, a nível de temperatura, isolamento acústico ou qualidade do ar (Caccavelli & Genre, 2000).

O edificado antigo marca ruas e bairros, testemunha histórias, estilos arquitetónicos e vivências, que cada vez mais interessa preservar. A proteção dos edifícios antigos remonta, tanto quanto se sabe, ao reinado de D. João V, datando a legislação portuguesa mais antiga, nesta temática, de 1721 (Oliveira & Sousa, 2003).

Os edifícios antigos demonstram, de um modo geral, necessidades de intervenção, acompanhamento e manutenção, quer seja para manter a função que já tinham, quer seja para assumir novas funções ditadas por novos contextos. As necessidades de intervenção podem ser mais ou menos profundas, por isso é necessário vigiar o estado de conservação dos diferentes componentes do edifício, para poder aferir das necessidades de intervenção. Note-se que os diferentes componentes de um edifício têm ciclos de vida também eles

diferentes. A título de exemplo, os aparelhos elétricos ou o telhado podem tender a deteriorar-se mais rapidamente do que outros componentes (Varghese, 2014).

A preservação de um edifício pode ser feita de diferentes formas. A opção pode recair numa intervenção mais meticulosa, mantendo a construção e a história originais e tentando manter vivos “cheiros e texturas”, ou por outro lado, fazer as adaptações necessárias às exigências do presente, com uma intervenção mínima. Qualquer opção tomada pode ser legítima desde que permita a utilização do edifício, a preservação das suas características culturais, artísticas e físicas e a possibilidade de aprendizagem por parte de quem o trabalha e utiliza (Bollack, 2013). Desta forma, a intervenção pode passar apenas por trabalhos de reparação de um ou mais componentes, como seja a reparação de fugas ou correção de um outro problema, a substituição de equipamento elétrico ou a reparação das fechaduras das portas (Varghese, 2014).

Quando a degradação é mais acentuada, pode surgir a necessidade de devolver ao edifício as condições ou características de desempenho que tinha originalmente, ou mesmo dotá-lo de melhores níveis de desempenho. Neste caso, os trabalhos serão mais profundos e estaremos perante uma reabilitação (Varghese, 2014).

Importa, assim, perceber quais são as características mais evidenciadas neste tipo de edifícios e os argumentos que defendem, na grande maioria dos casos, a reabilitação em detrimento da demolição. Desde logo, estudos defendem que o impacto ambiental é menor quando se prolonga o ciclo de vida do edifício, do que nos casos em que existe uma demolição e uma nova construção (Konstantinou & Knaack, 2011). Para além disso, a preservação dos edifícios antigos pode ter associado um maior e mais rico contributo para o presente (Bollack, 2013).

Para Bollack (2013, p. 9), os edifícios antigos são o “registo visível, a três dimensões, da nossa vida na terra” e acrescenta que estes edifícios podem ser “obras sensacionais ou humildes, obras mais interessantes ou banais, mas serão sempre objetos culturais complexos”.

Por forma a realçar o valor do edifício enquanto elemento físico, mas também símbolo de uma história ou de uma época, que importa preservar, Feilden (2003) define, de forma

genérica, aquilo que designa por **edifícios históricos** como sendo aqueles que têm valor arquitetónico, estético, histórico, documental, arqueológico, económico, social e, muitas vezes, político. No entanto, o autor destaca a importância do impacto emocional que estes edifícios despertam, dado que são um símbolo cultural e representam a identidade de um povo ou de uma época.

Para Mazzarella (2014), um edifício, para ser considerado histórico tem de reunir alguns aspetos significativos, como sejam: 1) estar relacionado, ao longo da sua existência, com pessoas, atividades ou acontecimentos que marcaram a história de um determinado local; 2) incorporar características marcantes de um estilo arquitetónico, de um tipo de construção ou método construtivo; ou 3) ter a capacidade de nos transmitir, por exemplo, informação arquitetónica, arqueológica e artística, que ajude a compreender a época em que se insere o edifício.

Mais do que assumir uma definição para “edifício antigo” ou “edifício histórico”, importa perceber, ao longo da dissertação, o processo que está na base da mudança e da evolução de um edifício, ao longo do tempo, bem como os benefícios e constrangimentos da reabilitação e quais as razões e os processos que levaram a que esse edifício se apresente tal como está atualmente.

2.2.2 Reabilitação

A pesquisa efetuada na literatura aponta para conceitos de reabilitação que, regra geral, coincidem nos princípios básicos de atuação e se complementam no que se refere aos pressupostos de intervenção e ao respeito pelo objeto intervencionado. De referir que “o conceito de reabilitação de uma construção aparece, invariavelmente, ligado ao conceito de utilidade dessa construção” (Cóias, 2007, p. 25). Segundo o ICOMOS (2003, p. 40), reabilitação é o “processo para adaptar uma construção a um novo uso ou função, sem alterar as partes da construção que são significativas para o seu valor histórico”.

Cóias (2007, p. 25) cita, a este propósito, o *Secretary of Interior's Standards for Rehabilitation* ou o *California Historical Building Code* para designar a reabilitação como

“o ato ou processo de possibilitar um uso eficiente e compatível de uma propriedade, edifício ou estrutura, através de reparações, alterações e acrescentos, preservando, ao mesmo tempo, as partes ou características que traduzem o seu valor histórico, cultural e arquitetónico”. A reabilitação é vista também por Wasti e Ersoy (2003) não apenas como o conjunto de modificações físicas exercidas sobre o edifício, para garantir a segurança estrutural, mas também como a oportunidade de melhorar e aprimorar a sua utilidade e estética.

No contexto da reabilitação e, em particular, na literatura consultada, surgem outras nomenclaturas que ajudam a entender a reabilitação e confluem para os objetivos comuns de dotar edifícios antigos de maior conforto, funcionalidade, beleza ou segurança. No que se refere à literatura internacional, é possível encontrar outras nomenclaturas, como seja *refurbishment* (remodelação).

Refurbishment aponta para a intervenção ao nível dos componentes físicos e funcionais do edifício, mas também ao nível de outros aspetos, como sejam o consumo energético, as emissões de poluentes e a preservação da qualidade do ar e do conforto dos espaços. Neste contexto, é muito importante conhecer o edifício que será intervencionado, quer a nível do estado de conservação dos elementos construtivos, quer dos serviços que podem estar instalados naquele espaço, bem como a função a que se destina (Genre, Flourentzos & Stockli, 2000). Caccavelli e Genre (2000) enfatizam ainda a importância da primeira fase do projeto de remodelação, dado que é necessário definir, nesta altura, quais os trabalhos a realizar face aos constrangimentos orçamentais.

A definição de reabilitação apresentada de seguida, é assumida no *Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos* (Freitas, 2012) e será a nomenclatura adotada na dissertação, levando-se, por isso, em conta os pressupostos nela defendidos. São apontados, nesta definição, aspetos construtivos, funcionais, arquitetónicos e estéticos, para além da preocupação também referida com o meio envolvente e o valor intangível do edifício. Desta forma, por **reabilitação** de edifícios entende-se o conjunto de “ações de intervenção necessárias e suficientes para os dotar de condições de segurança, funcionalidade e conforto, respeitando a sua arquitetura, tipologia e sistema construtivo”. A reabilitação é ainda “o conjunto de intervenções no edifício que têm como objetivo a sua

recuperação, tornando-o apto ao uso pretendido. Consiste na resolução das diversas anomalias acumuladas ao longo dos tempos, procurando simultaneamente a modernização, de modo a melhorar o desempenho funcional do edifício” (Freitas, 2012, p. 24).

2.2.3 Abordagem histórica - as cartas de Atenas, Veneza e Cracóvia

Com a crescente preocupação e necessidade de definir princípios básicos de preservação e restauro de edifícios antigos, a nível internacional, foram criadas cartas, convenções e recomendações, no sentido de apontar princípios de conservação do edificado antigo, adaptadas, posteriormente, por cada país à sua realidade, em concreto.

De salientar que Freitas (2012, p. 295) define conservação como “o conjunto de ações destinadas a prolongar o tempo de vida útil do edifício, salvaguardando os valores históricos e arquitetónicos”, pelo que a conservação pressupõe também “a realização das operações de manutenção necessárias ao correto funcionamento de todas as partes e elementos do edifício”. Feilden (2003, p. 3) defende ainda que a conservação de um edifício é toda a ação levada a cabo no sentido de prevenir a sua decadência e “gerir a mudança de forma dinâmica”.

Em 1931, foi publicada a Carta de Atenas e, posteriormente, as cartas de Veneza e de Cracóvia, das quais se apresenta, de seguida, uma súmula dos princípios nelas descritos. Foi a partir da elaboração da Carta de Veneza, e sobretudo da Carta de Cracóvia, que ficou reconhecido o valor da reabilitação, não apenas do ponto de vista construtivo do edifício, mas também do seu enquadramento arquitetónico, histórico e artístico (Freitas, 2012).

2.2.3.1 Carta de Veneza

A Carta de Veneza, que resultou do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos que teve lugar em Veneza, em maio de 1964, é uma das referências no domínio da recuperação e valorização do património arquitetónico e urbano (CRCV, 1964). De acordo com esta carta é considerado fundamental que os princípios

básicos da preservação e restauro de edifícios antigos assentem num acordo internacional, a partir do qual cada país se responsabiliza pela sua aplicação em função das suas próprias culturas e tradições.

Segundo o mesmo documento, o restauro deve ter carácter excecional e respeitar os elementos antigos e os documentos autênticos (originais). O restauro deve ainda ser precedido e acompanhado de um estudo arqueológico e histórico do monumento. Apenas devem ser autorizadas alterações consideradas necessárias quando a evolução dos usos e dos costumes assim o justifiquem.

Ainda de acordo com a Carta de Veneza (CRCV, 1964), a conservação dos monumentos passa pela sua manutenção permanente, bem como dos elementos que os constituem. O monumento é parte do meio em que se insere. Por isso, a sua total ou parcial deslocação só pode ser autorizada se a sua salvaguarda o exigir, ou devido a exigências de interesse nacional ou internacional.

Sempre que as técnicas tradicionais se revelem inadequadas, podem ser utilizadas todas as técnicas de conservação e construção modernas, desde que a sua eficácia tenha sido comprovada através de dados científicos e garantida pela experiência.

2.2.3.2 Carta de Cracóvia

A Carta de Cracóvia, aprovada a 26 de Outubro de 2000, na sequência da “Conferência Internacional sobre Conservação” realizada em Cracóvia (CRCC, 2000), defende a conservação do património arquitetónico, urbano e paisagístico e dos elementos que o compõem. De acordo com esta Carta, cada comunidade é responsável, quer pela identificação, quer pela gestão do seu património. Neste documento, são seguidos os objetivos da Carta de Veneza, tendo ainda por base o facto de os métodos utilizados para uma correta preservação do património deverem adaptar-se às situações concretas, sujeitas a um processo de mudança contínuo.

Ainda que de forma sucinta, listam-se de seguida, as principais preocupações descritas na Carta de Cracóvia (CRCC, 2000):

- O **património arquitetónico**, urbano ou paisagístico, e os elementos que o compõem são o resultado de diferentes momentos da história e de diferentes contextos. A conservação pode ser feita através de diferentes intervenções, como sejam: 1) o controlo do meio ambiental; 2) a manutenção; 3) a reparação; 4) o restauro; 5) a renovação e; 6) a reabilitação.
- O **projeto de restauro** define as diretrizes para a conservação do património construído e deve basear-se num conjunto de opções técnicas apropriadas e ser elaborado com base na recolha de informação e na compreensão do edifício ou do local. O processo passa pelo estudo dos materiais tradicionais ou novos, pelo estudo estrutural, análises gráficas e dimensionais e identificação dos significados histórico, artístico e sociocultural.
- O **estilo do edifício** deve ser mantido o mais possível, sendo aceites reparações parciais desde que devidamente justificadas e fundamentadas. A inserção de novos elementos espaciais e funcionais deve respeitar a arquitetura atual, não desvirtuando, porém, o estilo original do edifício.

A mesma Carta de Cracóvia (CRCC, 2000) estabelece diferentes tipos de património construído, em que a abordagem de intervenção é também distinta. Esta diferenciação deve-se à necessidade de individualizar cada intervenção consoante as características. Importa conhecer os diferentes tipos de património para que se percebam as diferentes abordagens em cada um dos casos.

- O **património arqueológico** é caracterizado pela sua vulnerabilidade e relação com o território e paisagem envolventes. As escavações arqueológicas, como outra qualquer intervenção patrimonial, devem ser acompanhadas de documentação e com o menor grau de intrusão possível.
- No que se refere aos **monumentos e edifícios com valor histórico**, a Carta de Cracóvia defende a preservação da sua autenticidade e integridade, quer nos espaços interiores quer no mobiliário e na decoração, respeitando as características originais.
- A **decoração arquitetónica, as esculturas e os elementos artísticos** que fazem parte do património construído devem também ser preservados de acordo com o projeto geral de restauro que deve, por sua vez, assegurar a devida ligação com o

conjunto envolvente (ambiente, decoração e escultura e técnicas tradicionais da construção).

A Carta de Cracóvia (CRCC, 2000) reserva ainda um espaço para reflexão sobre as **idades e aldeias históricas**, considerando-as uma parte fundamental do património universal. Qualquer projeto de intervenção deverá ter em consideração os espaços como um todo que é composto pelas estruturas físicas, mas também pelas características socioeconómicas em constante evolução e mudança. As intervenções devem ser precedidas de um planeamento integrado que abarque uma ampla gama de atividades. As opções estratégicas devem ser sustentáveis, aliando as questões da preservação do património aos aspetos económicos e sociais, presentes e futuros.

2.3 Fases do processo de reabilitação

Importa, nesta fase, conhecer as etapas inerentes ao processo de reabilitação, através das quais é possível delinear a intervenção necessária em cada caso. De seguida, serão apresentadas e descritas, de forma sucinta, as etapas do processo de reabilitação, assim designadas: estudos de viabilidade da intervenção, estudos de inspeção e diagnóstico, definição da estratégia, projeto de execução, análise técnico-económica de propostas e, por fim, execução da obra.

2.3.1 Estudos de viabilidade da intervenção

“As operações de reabilitação devem iniciar-se por uma análise de viabilidade e definição do programa, por parte do promotor. Nas intervenções em edifícios antigos, há que ter em atenção que é o programa que deverá ser adaptado ao edifício e não o contrário” (Freitas, 2012, p.25).

Para a tomada de decisão sobre a viabilidade da intervenção, é fundamental o conhecimento aprofundado do edifício, onde se incluem os dados relativos à sua origem e pré-existência, as obras de intervenção que sofreu e o estado atual em que se encontra, ou

seja, ter um conhecimento do edifício no seu todo, uma visão holística e multidisciplinar, para a qual contribui também o conhecimento de toda a envolvente ambiental e construída (Freitas, 2012; ICOMOS, 2003).

Cóias (2007, p. 136) também enfatiza a importância de conhecer o edifício nas suas diferentes vertentes e ainda acrescenta que “a definição da estratégia de intervenção é um processo complexo, interativo, que determina o grau de conhecimento que é necessário ter da construção e é determinado por ele.”

De salientar ainda, nesta fase que, de entre os aspetos a ter em conta na avaliação da viabilidade da intervenção, é prioritário fazer uma análise da “exequibilidade no tempo, no espaço, financeira e técnica” (Freitas, 2012, p. 25).

A tomada de decisão quanto à intervenção irá depender, em larga escala, dos resultados obtidos no estudo de diagnóstico e inspeção ao edifício, e da qualidade desse mesmo estudo, uma vez que quanto mais informação sobre o edifício for recolhida, menor será o risco de assumir custos associados a trabalhos não previstos, para além de que a viabilidade económica da reabilitação vai depender da escala das intervenções. O estudo de viabilidade pode levar à conclusão de que a intervenção pode não ser economicamente sustentável (Freitas, 2012).

2.3.2 Estudos de inspeção e diagnóstico

2.3.2.1 Inspeção ao edifício

A inspeção¹ é entendida como o primeiro passo no processo de intervenção de um edifício, uma vez que com uma correta inspeção é possível conhecer as características e o estado de conservação do edifício a intervencionar. Esse conhecimento será a base para futuras tomadas de decisão quanto à forma e necessidade de intervenção (Rocha, Delgado, R., Costa, Delgado, P. & Oliveira, 2002). Para tornar a informação mais completa, as inspeções efetuadas “devem ser acompanhadas de um levantamento histórico que permita

¹ Todas as atividades necessárias para caracterizar o estado atual de uma estrutura ou elemento estrutural (Freitas, 2012).

datar a estrutura, analisar a sua trajetória, as alterações e outras intervenções sofridas no tempo, de modo a melhor compreender o seu estado atual” (Arêde & Costa, 2002, p. 56).

É ainda importante referir que a inspeção deve ter subjacente a motivação que a torna necessária e os objetivos que estão na sua base. A inspeção deve ser acompanhada por um plano de ensaios (aos elementos do edifício) e pela memória descritiva e justificativa (Cóias, 2007), devendo ser realizada por um especialista (Quesada, 2005).

O conhecimento do edifício para além do que ele é atualmente é, segundo os especialistas, a base para qualquer decisão de intervenção. A este respeito, Paiva, Aguiar e Pinho (2006) defendem que, na base de qualquer exercício de reabilitação, deve estar um vasto conhecimento sobre o objeto (e a envolvente) que se pretende intervencionar. Neste âmbito, os autores especificam os aspetos que devem ser conhecidos antes da intervenção: 1) tipo de anomalias existentes; 2) materiais que constituem o edifício; 3) o seu estado de conservação e segurança; e 4) o nível de conforto habitacional que oferece.

A acrescentar a estes fatores, há ainda a ter em conta o significado histórico, cultural e artístico da construção que lhe conferem, muitas vezes, um carácter único (Arêde & Costa, 2002), bem como a sua evolução ao longo do tempo e as características ambientais circundantes que poderão justificar as opções tomadas do ponto de vista arquitetónico. O processo de avaliação do estado de uma construção pode ser mais ou menos complexo, podendo tratar-se apenas de uma inspeção visual ou do recurso a ensaios em laboratório (Cóias, 2007; ICOMOS, 2003; Paiva et al., 2006).

O conhecimento prévio de qualquer edificação é fundamental para, entre outros aspetos, poder: 1) avaliar a capacidade de desempenho da construção; 2) determinar as causas das anomalias existentes; 3) avaliar a importância e a dimensão das anomalias/degradações existentes; 4) Adotar as medidas corretivas mais adequadas e menos intrusivas; 5) definir e planear antecipadamente as intervenções; e 6) monitorizar o comportamento da construção após as intervenções (Cóias, 2007).

Importa referir a este respeito que a inspeção ou monitorização de um edifício podem ser motivadas, segundo Cóias (2007, p. 112), por diversas razões, nomeadamente:

- “Inspeções regulamentares ou de rotina,
- Existência evidente de sintomas de deterioração,
- Existência de danos,
- Alteração da geometria, do uso da estrutura, ou das ações que sobre ela atuam,
- Exigências de maior capacidade resistente”.

Numa primeira fase, a inspeção deve respeitar os seguintes passos: observação, registo, interpretação e conclusão. A par com a inspeção, e por forma a serem tidos em consideração todos os aspetos que contribuem para uma correta avaliação do estado de conservação e de estabilidade do edifício, deve ser criado um plano que contemple todos os passos/etapas a seguir (Rocha et al., 2002).

2.3.2.2 Estudos de diagnóstico

No que se refere ao diagnóstico e à sua importância na fase que antecede a intervenção, Appleton (2002) refere que este é um procedimento essencial e deverá ser feito antes de qualquer ação do lado do projeto ou da obra, pois é a partir dele que serão definidas as tecnologias e selecionados os materiais que melhor se adequam às características físicas e à história do edifício.

O estudo de diagnóstico consiste na definição, tão exaustiva quanto possível, do estado atual do edifício, com a descrição das anomalias, dos motivos que estiveram na base dessas mesmas anomalias e ainda com recomendações e propostas de atuação. A informação conseguida, nesta fase preliminar, é a base para orientar e definir a intervenção (Aguado, Díaz, Agulló, Alegre & Casanovas, 2005).

Appleton (2002, p. 30) refere-se ao estudo de diagnóstico como o “conjunto de procedimentos destinados a garantir o justo conhecimento acerca de um edifício ou estrutura, incluindo a avaliação do seu estado de conservação e segurança e a determinação das causas das anomalias observadas”.

O diagnóstico é baseado em dados históricos e em abordagens qualitativas e quantitativas. A informação qualitativa é recolhida através da observação direta dos danos estruturais e degradação dos materiais e também pela investigação histórica e arqueológica. A abordagem quantitativa exige ensaios das estruturas e dos materiais, monitorização e análise estrutural. “Antes de se tomar uma decisão sobre a intervenção estrutural, é indispensável determinar anteriormente as causas de danos e degradações e, em seguida, avaliar o nível de segurança atual da estrutura” (ICOMOS, 2003, p. 8).

Um pouco à semelhança do que é descrito no documento do ICOMOS (2003), Appleton (2002) aponta duas vias para chegar à concretização do diagnóstico: a via empírica e a via científica. No primeiro caso, o estudo baseia-se na experiência adquirida em trabalhos anteriores. A via científica remete para o recurso a modelações matemáticas e físicas e à experimentação no local ou em laboratório. O autor refere ainda que, para alcançar um correto diagnóstico acerca do estado de conservação de um edifício ou estrutura, deverão articular-se estas duas vias complementares: a empírica e a científica. É a partir do diagnóstico que são identificadas as anomalias, que posteriormente determinarão as intervenções a realizar.

De salientar ainda que um correto diagnóstico acerca do estado de conservação e segurança de um edifício deve assentar num conjunto de ações específicas, das quais se destacam: 1) reconhecimento do objeto a ser intervencionado (edifício), incluindo uma observação cuidada; 2) compreensão do enquadramento histórico, arquitetónico, urbanístico e paisagístico do edifício; 3) registo das anomalias exibidas pelo edifício e sua hierarquização; 4) definição de possíveis ensaios a realizar; e 5) identificação de modelos estruturais adequados (Appleton, 2002; Arêde & Costa, 2002).

No final da recolha, toda a informação que contribui para a elaboração do diagnóstico (incluindo a avaliação da segurança), bem como qualquer decisão relativa à intervenção, devem ser descritas no relatório de avaliação (ICOMOS, 2003).

Na tabela 1, apresentam-se, em resumo, os elementos que devem ser considerados no exercício do diagnóstico. É o conhecimento destes fatores que permitirá, em larga medida, resolver as anomalias detetadas e prever a amplitude da intervenção, quer em termos de execução física, quer de custos. É expectável que, a partir de um bom diagnóstico, seja

possível obter ganhos económicos e de tempo, e uma intervenção de qualidade, assegurando o respeito pelo pré-existente e pelos diversos aspetos que compõem a identidade do edifício.

Tabela 1 - Elementos alvo de análise especializada

Dados edifício	externos	ao	<p>Iconografia histórica – mapas, projetos antigos, cadastros, postais, documentação gráfica diversa...</p> <p>Literatura – manuscritos, testamentos, artigos de jornal...</p> <p>Estatísticas relativas ao ambiente construído circundante como sejam: número de edifícios e de alojamentos, infraestruturas básicas, equipamentos e serviços existentes...</p> <p>Estatísticas demográficas – número de moradores, idade, tipo de agregados familiares, situação face ao emprego, qualificações...</p>
	inerentes	ao	<p>Elementos de referência – datas de projetos de construção, de início de utilização, de intervenções...</p> <p>Aspetos relacionados com a arquitetura – tipologias arquitetónicas usadas nas intervenções efetuadas ao longo do tempo, reflexos de escolas nacionais e internacionais...</p> <p>História do edifício – tipologia de construção e alterações registadas ao longo do tempo, materiais e procedimentos construtivos utilizados, ocupação ao longo do tempo...</p> <p>Dados com interesse relevante – pinturas, murais, ferragens, caixilharias...</p> <p>Situação atual – características da construção tal como se encontra.</p> <p>Estado de conservação – estrutura, telhado, fachadas, interior do edifício...</p>

Fonte: Paiva et al. (2006).

A caracterização de uma construção antiga com o objetivo de analisar o seu estado atual e prever o comportamento que terá no futuro é uma tarefa complexa, que deverá ser realizada por profissionais experientes, em combinação com o recurso a ferramentas modernas de análise (Cóias, 2007). A este respeito, a literatura sugere, por exemplo, a utilização de um *software* designado por EPIQR (*Energy Performance, Indoor Environmental Quality and Retrofit*). Através deste *software*, é possível sistematizar a informação necessária sobre o edifício e determinar a necessidade e custo de intervenção em domínios específicos.

Esta ferramenta foi criada para apoiar arquitetos, engenheiros, topógrafos, proprietários e outras entidades ou pessoas com interesse na intervenção em edifícios (Caccavelli & Genre, 2000) e permite, após a aquisição de um conjunto de dados: 1) apresentar uma descrição completa do estado geral do edifício; 2) fazer um diagnóstico do estado físico e funcional do edifício; 3) determinar com detalhe a natureza dos trabalhos a realizar e os custos associados; 4) otimizar o consumo energético do edifício após a intervenção; 5) tomar as medidas necessárias para corrigir os problemas relacionados com a qualidade do ar e do ambiente interior; 6) comparar diferentes cenários de intervenção, tendo em conta a degradação gradual dos elementos construtivos e a evolução dos custos no decorrer do tempo e; 7) estudar diferentes possibilidades de intervenção (Genre et al., 2000).

2.3.3 Definição da estratégia de reabilitação

Após a realização do estudo de diagnóstico, é possível ficar com um conhecimento das necessidades de intervenção no edifício, das possíveis soluções de reparação e de uma estimativa do custo unitário dos trabalhos de reabilitação. A partir daqui, será possível definir uma estratégia de intervenção (Freitas, 2012).

A definição da estratégia é, porém, um processo difícil, comandado por fatores exógenos e endógenos ao edifício. Os fatores exógenos são, por exemplo, os planos de salvaguarda aprovados para a zona de localização, o prazo de amortização previsto para a obra, ou a valorização futura do eventual investimento. Relativamente aos fatores endógenos, destacam-se o estado de conservação da construção, a maior ou menor facilidade com que poderá adaptar-se às novas condições ou os encargos futuros de manutenção que poderá suportar (Cóias, 2007).

A par destes e de outros fatores que influenciam a determinação da estratégia de intervenção, é fundamental que, nesta fase, o promotor da obra em conjunto com o empreiteiro e os restantes profissionais envolvidos, acautelem um conjunto de aspetos que garantam a qualidade da intervenção. Estes aspetos têm particular importância quando se trata de edifícios com forte valor patrimonial e/ou histórico. Desta forma, Freitas (2012) e Paiva et al. (2006) defendem que os responsáveis pela obra devem assegurar:

- A **autenticidade** do edifício, que se reflete no respeito pelas suas características originais, a diferentes níveis: uso de materiais, estética do edifício, integridade histórica, características arquitetónicas e tecnológicas e ainda a preservação do carácter do lugar;
- A **durabilidade** do edifício (tempo de vida) após a intervenção. É desejável que o edifício tenha uma vida longa, após a intervenção, sendo, para isso, fundamental que os materiais e tecnologias sejam testados antes de utilizados;
- A **compatibilidade** dos materiais, antigos e atuais, e a reversibilidade da intervenção;
- A **análise económica** cuidada que transmita o valor do edifício no seu todo, atendendo ao valor tangível (terreno, imóvel, tipo de ocupação) e intangível (memória que representa para as populações).

2.3.4 Projeto de execução

Tal como sugere Freitas (2012), o projeto de execução é composto, em regra, por peças desenhadas e peças escritas, que espelham os diversos trabalhos necessários à reabilitação de um edifício.

É desejável que as peças desenhadas apresentem o maior rigor e detalhe possíveis para facilitarem a atuação dos técnicos responsáveis pela obra. A parte escrita deve contemplar uma memória descritiva, na qual são apresentadas e fundamentadas todas as opções de projeto (Freitas, 2012).

2.3.5 Execução da obra

A execução da obra representa o culminar do processo de reabilitação e exige, por parte do projetista, um forte acompanhamento para a resolução de imprecisões ou problemas que surjam e que possam não estar acautelados no projeto de execução (Freitas, 2012). Nesta fase, devem ter-se em conta as especificações descritas nas fases anteriores, tendo também

em atenção outros aspetos, como sejam, as especificações contratuais, os aspetos relacionados com a segurança dos utilizadores do espaço e o respeito de todos os envolvidos pelos prazos acordados (Paiva et al., 2006). É nesta fase que é realizada a fiscalização, através da qual se faz o controlo técnico e financeiro dos trabalhos.

Em resumo, as diferentes fases da reabilitação apontam para os benefícios de realizar um conjunto de ações preliminares que justifiquem, de forma sustentada, a necessidade e a dimensão da intervenção a efetuar. O conhecimento e o respeito pelo objeto em que se vai intervir (a sua história e as técnicas construtivas originais) deverão estar na base de qualquer intervenção. Para isso, Freitas (2012) aponta um conjunto de princípios ou pressupostos que deverão nortear o projeto de reabilitação ao longo das diferentes fases, tal como se sintetiza na tabela 2:

Tabela 2- Princípios norteadores da reabilitação

Indispensabilidade da intervenção	Idealmente, a intervenção deve ser mínima, de forma a garantir a durabilidade e a segurança do edifício. Se possível, deverá optar-se pela manutenção ² ao invés da substituição ou destruição do existente e deve ainda ser dada preferência ao uso de materiais da região.
Exigências de conservação e segurança	Devem sobressair, sempre que seja equacionada a mudança de funções do edifício.
Materiais utilizados compatíveis com os existentes	Este é um aspeto fundamental para o sucesso da reabilitação de qualquer edifício que, quando não assegurado, pode levar ao aparecimento de novas anomalias.
Reversibilidade	A intervenção deverá ser pensada por forma a assegurar a reposição do edifício à situação em que se encontrava antes da intervenção. Este princípio reveste-se de maior importância quando se trata de edifícios de forte valor histórico e patrimonial.

Fonte: Freitas, 2012.

² Manutenção – “Operação de conservação que visa minimizar a deterioração de um edifício. Conjunto de medidas destinadas a salvaguardar e a prevenir a degradação e que incluem as operações necessárias para o correto funcionamento de todas as partes e elementos de um edifício. Tem como objetivo garantir e prolongar no tempo a vida útil do edifício em condições de funcionamento adequado...” (Freitas, 2012: 297).

2.4 Anomalias - Identificação das anomalias e causas mais frequentes

Freitas (2012) define anomalia como sendo o desajuste de comportamento, face ao esperado, que se verifica no material, componente ou estrutura que compõem o edifício. Anomalia é ainda o desvio ou afastamento da regra, forma ou ordem, normal ou comum e a indicação de um possível defeito ou problema, que é diretamente visível ou mensurável. É considerado o mesmo que patologia.

Appleton (2011) divide as anomalias, que mais frequentemente são encontradas em edifícios antigos, em 11 grupos, consoante o elemento funcional onde são detetadas. Segundo o autor, as anomalias encontram-se, sobretudo, ao nível de: 1) fundações; 2) paredes resistentes; 3) pavimentos; 4) coberturas; 5) escadas; 6) paredes de compartimentação; 7) revestimentos e acabamentos; 8) caixilharias; 9) cantarias; 10) elementos de ferro; 11) instalações.

A degradação de um edifício está relacionada com diversos fatores que importa referir. Ao fim de alguns anos, as anomalias identificadas num edifício estão relacionadas, em grande parte, com o envelhecimento dos materiais, motivado, por exemplo, pela ação dos agentes climáticos ou pelo desgaste provocado pelo uso. Os desastres naturais são outro fator apontado para a degradação dos edifícios, como é o caso dos sismos, inundações ou incêndios. A ação humana é ainda outro dos fatores mencionados, na medida em que se uma construção não tiver qualidade, se não tiver sido antecedida de estudos adequados ou se, ao longo da sua existência, não tiver a manutenção necessária, a degradação acontece e pode levar a problemas graves no edifício (Appleton 2011).

Cóias (2006) identifica alguns agentes que contribuem para a deterioração de um edifício. A água é um dos principais agentes de deterioração identificados, quer seja pela infiltração da água das chuvas, quer seja pela condensação (associada a um deficiente isolamento térmico ou ventilação insuficiente dos espaços), por ascensão capilar a partir das fundações, ou ainda por fugas nas canalizações.

Para além da água, são ainda identificados outros elementos como estando na base da deterioração de uma construção: 1) o gelo e os sais; 2) as variações de temperatura; 3) a poluição atmosférica; e 4) a biodeterioração.

Para além das causas já identificadas, Córias (2007) aponta ainda dois motivos que contribuem para o aparecimento das anomalias e que importa, segundo o autor, reter. Por um lado, a própria conceção das soluções e dos materiais e processos construtivos utilizados que poderá já não estar adequado às exigências atuais. Muitas vezes, as obras de reabilitação levadas a cabo pelos proprietários descaracterizam o edifício e podem originar maiores danos ou criar condições para que os agentes de deterioração atuem de forma mais rápida. Por outro lado, o autor atribui a existência das anomalias ao uso do edifício não acompanhado da necessária manutenção. A ausência da manutenção principalmente ao nível dos telhados possibilita a entrada da água das chuvas, que pode danificar as madeiras e o restante material utilizado no edifício.

A manutenção e reabilitação dos edifícios obrigam a intervenções mais ou menos profundas, por forma a adaptar os espaços à realidade atual. Com o passar do tempo, os elementos construtivos podem degradar-se e deixar de desempenhar as funções que assumiam anteriormente, podendo ainda existir um desajuste entre a evolução das necessidades espaciais e funcionais do edifício relativamente às quais este foi concebido e construído (Oliveira & Sousa, 2003).

Neste sentido, a manutenção tem como objetivo principal recuperar níveis de desempenho dos elementos da construção, para que seja evitada e adiada a deterioração de elementos e a respetiva necessidade de intervenção posterior. Desta forma, conseguir-se-á uma maior longevidade do edifício. Para que tal aconteça, é fundamental que os proprietários conheçam bem o edifício, a sua evolução, características e materiais que o constituem (ICOMOS, 2003; Tavares, Costa & Varum, 2014). A manutenção deverá organizar-se nas seguintes ações: “inspeção, limpeza, medidas pró-ativas, medidas corretivas e substituição de elementos” (Calejo, 2008, citado por Tavares et al., 2014, p. 4).

Vilhena, Pedro, Paiva, Coelho e Bento (2009) apresentaram o Método de Avaliação das Necessidades de Reabilitação (MANR), no âmbito de uma iniciativa designada “Bairros Críticos” (projeto governamental de qualificação e reinserção urbana de bairros problemáticos), desenvolvido no Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), na sequência de uma solicitação apresentada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Com base no MANR, as anomalias construtivas podem resultar da inadequação da solução construtiva inicial, da deficiente execução da construção e/ou da deterioração dos elementos construtivos. O modelo introduz ainda as anomalias espaciais que podem ser resultado da inadequação do espaço onde o edifício está inserido ou de alterações ocorridas nesse espaço ao longo do tempo.

Segundo Vilhena et al. (2009), as anomalias podem ser classificadas segundo a sua gravidade. Neste sentido, poderão ser consideradas: 1) sem significado, se forem praticamente inexistentes ou impercetíveis; 2) ligeiras, se se tratar de anomalias que prejudicam o aspeto do edifício; 3) médias, no caso de prejudicarem o uso e/ou o conforto; e 4) graves, se colocarem em risco a saúde e/ou a segurança.

Relativamente à extensão da intervenção, os mesmos autores consideram que esta pode ser localizada, média, extensa ou total, conforme é visível na tabela 3.

Tabela 3 - Critérios para a avaliação da extensão da reabilitação

Localizada	Média	Extensa	Total
Anomalias que afetam pontualmente o elemento funcional. Extensão não superior a 25%.	Anomalias que afetam áreas limitadas do elemento funcional. Extensão compreendida entre 26% e 50%.	Anomalias que afetam grandes áreas do elemento funcional. Extensão compreendida entre 51% e 75%.	Anomalias que afetam a totalidade ou quase totalidade do elemento funcional. Extensão superior a 75%.

Fonte: Vilhena et al. (2009, p. 515).

Na tabela 4 apresentam-se, de forma resumida, os critérios de avaliação da complexidade da intervenção, considerados por Vilhena et al. (2009) para a reparação das anomalias, em função da gravidade que apresentam.

Tabela 4 - Critérios de avaliação da complexidade da reabilitação

Simples	Média	Difícil
Trabalhos realizados numa só operação e de uma só especialidade	Trabalhos desenvolvidos em diversas operações, nas quais intervêm diferentes especialidades	Trabalhos de reabilitação ou reforço tecnicamente complexos que requerem conhecimentos específicos e o uso de tecnologia não corrente
Limpeza, pintura ou reabilitação superficial	Impõe-se a demolição ou remoção de revestimentos que darão lugar a novos elementos aplicados na reconstrução	Impõe-se a construção de um elemento funcional para dar resposta a uma exigência funcional da construção
Demolição ou remoção do elemento funcional sem posterior reconstrução		Justificam-se ações de demolição ou remoção e posterior reconstrução

Fonte: Vilhena et al. (2009, p. 515).

Os custos são tanto maiores quanto mais complexas forem as intervenções. No caso de uma intervenção classificada como “difícil”, os custos poderão mesmo ser superiores a uma construção nova equivalente (Vilhena et al., 2009).

2.5 Obstáculos à prática da reabilitação

Segundo os dados do INE (2013), em 2001, o segmento da reabilitação representava 1,8% do total de fogos concluídos, passando a representar 15,6% em 2011. Observa-se que o aumento da representatividade do segmento da reabilitação se ficou a dever quer ao aumento do número de fogos concluídos em obras de reabilitação quer à diminuição do número de fogos concluídos em construções novas.

A tendência para o aumento da reabilitação de edifícios, de uma forma geral, é notória. No entanto, os obstáculos sentidos por quem opta pela reabilitação podem ser um forte inibidor para o seu desenvolvimento e maior afirmação no mercado. Os inibidores poderão ser de ordem económica, social ou cultural.

A título de exemplo, Fernandes (2012) apresenta um conjunto de fatores que podem dificultar a prática da reabilitação térmica do edificado e que serão comuns, de um modo geral, a toda a reabilitação do edifício. Neste estudo, são referidos aspetos como:

- Inviabilidade económica/ falta de capacidade de investimento;
- Operários pouco especializados no setor;
- Limitações relacionadas com o tempo em que os acessos e as utilizações do edifício podem estar interditos ou condicionados;
- Decisão do cliente porque considera que a intervenção não é necessária;
- Face ao orçamento, o cliente não aceita que se levem a cabo tais medidas;
- Falta de incentivos à reabilitação;
- Características do próprio edifício, que dificultam ou inviabilizam a intervenção;
- Tipo de utilização do edifício: o tipo de uso do edifício/fração pode não justificar a reabilitação térmica.

Por outro lado, a reabilitação do edifício, de uma forma geral, depende do tipo de utilização pretendida para o espaço, do estado de degradação em que se encontra, da influência de determinados aspetos históricos e culturais que importa preservar, das tecnologias aplicadas e das técnicas de intervenção/materiais utilizados na região (Oliveira & Sousa, 2003).

2.6 Requisitos e exigências no exercício da reabilitação em Portugal

2.6.1 Requisitos mais frequentes na reabilitação

Para a correção das anomalias mais frequentes em edifícios antigos, Appleton (2011) defende um conjunto de preocupações a ter em conta aquando do exercício de reabilitação. De salientar: 1) a consolidação e reforço de estruturas e fundações; 2) a melhoria das condições de segurança contra incêndios; 3) a melhoria das condições térmicas do edifício, quer do ponto de vista do conforto térmico, quer da conservação de energia; 4) a melhoria das condições acústicas do edifício; 5) a melhoria das condições de proteção contra a humidade; 6) a reabilitação de paredes interiores de compartimentação e; 7) a reabilitação de instalações especiais em edifícios antigos, nomeadamente as intervenções em redes de

abastecimento de água, em instalações elétricas ou em redes de abastecimento de gás, bem como intervenções na drenagem de águas pluviais e na drenagem de águas residuais domésticas.

A acrescentar aos aspetos referidos, Freitas (2012) refere ainda a necessidade de ponderar, em cada caso, se deverá ser mantida a expressão original do edifício, por forma a respeitar o enquadramento arquitetónico, histórico e cultural, com base em valores patrimoniais identificados. O exercício de reabilitação de qualquer edifício terá de levar em conta a compatibilidade entre os materiais existentes e os novos materiais, a introduzir. Dada a grande variedade de materiais e técnicas disponíveis, na atualidade, poderá ser compensador optar por novos materiais e, desta forma, assegurar a durabilidade do pré-existente.

Cóias (2007) refere que são defendidas, cada vez mais, as intervenções pouco intrusivas, quer devido ao interesse na manutenção dos materiais e características arquitetónicas do existente, quer pela economia de recursos que essa opção pode representar. O autor defende ainda que as intervenções deverão seguir os seguintes critérios:

- Eficácia – demonstrada do ponto de vista quantitativo e qualitativo;
- Compatibilidade – é fundamental que os materiais e técnicas utilizados sejam compatíveis com o existente, quer seja a nível químico, mecânico, tecnológico ou arquitetónico;
- Durabilidade – a durabilidade dos materiais utilizados deve ser equivalente à dos materiais existentes, salvo se o objetivo for fazer substituições periódicas;
- Reversibilidade – a intervenção deverá permitir mudanças sempre que tal se justifique;
- Eficiência – é expectável que a intervenção se faça com o menor consumo de recursos possível e ao menor custo.

Cóias (2007) faz também referência aos requisitos subjacentes às intervenções no equipamento e nas instalações. Neste caso, as intervenções poderão ter como objetivo a melhoria do isolamento acústico ou térmico, a melhoria das condições de acessibilidade ou

ainda a instalação de casas de banho e de cozinhas que possibilitem uma utilização mais adequada aos padrões e exigências atuais.

Os equipamentos utilizados nestas intervenções terão de ser adequados à aplicação em concreto, quer seja ao nível das cozinhas, das instalações sanitárias, de canalizações de águas e esgotos, de ventilação, de aplicação de elevadores, entre outros. É fundamental que os equipamentos sejam compatíveis com as exigências de conforto e regulamentares da atualidade, caso contrário, assistir-se-á a incompatibilidades.

2.6.2 Exigências regulamentares aplicáveis na reabilitação

Apesar do objetivo da presente dissertação não ser um levantamento exaustivo de documentos normativos e de legislação aplicada à reabilitação de edifícios, justifica-se fazer referência a determinadas considerações presentes na legislação que, acredita-se, se adequam, total ou parcialmente, à generalidade dos edifícios antigos.

Tendo em conta esta realidade, o Decreto-Lei nº 53/2014 indica que, ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida atualmente privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual conjuntura.

O dever de conservação de edifícios antigos está patente na legislação portuguesa, de forma ligeira. Os procedimentos previstos na legislação e as exigências regulamentares são instrumentos fulcrais para que os trabalhos de reabilitação sejam assegurados, quando necessários (Freitas, 2012). Este princípio é válido quer se trate de edifícios classificados como património, quer sejam edificações correntes.

A lei 107/2001 estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural. Segundo o artigo 2º da mesma lei, são considerados património cultural “todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização”. Integram-se, neste grupo, os bens materiais ou imateriais com interesse cultural relevante, nomeadamente “histórico, paleontológico, arqueológico, arquitetónico,

linguístico, documental, artístico, etnográfico, científico, social, industrial ou técnico, que traduzam valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade”.

Ainda na lei 107/2001, o artigo 46º refere que os proprietários ou titulares de outros direitos sobre imóveis classificados ou em vias de classificação “devem executar todas as obras ou quaisquer outras intervenções que a administração do património cultural competente considere necessárias para assegurar a sua salvaguarda”.

No que se refere ao edificado corrente, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas previa, no artigo 9º, que as edificações existentes devem ser reparadas e beneficiadas, pelo menos, uma vez em cada oito anos, com o objetivo de corrigir as imperfeições provenientes do seu uso normal e de mante-las em boas condições de utilização.

O dever de reparação dos edifícios, uma vez em cada período de oito anos, é também referido no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei nº 555/99, artigo 89º (Dever de conservação). O Decreto-lei nº 136/2014, de 9 de setembro vem, entretanto, proceder à décima terceira alteração ao Decreto-lei nº 555/99, tendo como objetivo principal contribuir para uma maior desburocratização e transparência do processo de licenciamento, permitindo também um maior envolvimento nas conferências decisórias, por parte das pessoas interessadas, quando existam pareceres negativos das entidades consultadas.

2.7 Conclusão

Através da revisão bibliográfica, é possível constatar a importância atribuída à reabilitação, não apenas no que diz respeito à conservação física dos edifícios, mas também pela preservação do valor histórico, arquitetónico e artístico que sem a reabilitação se perderia.

Na presente dissertação, assume-se que a reabilitação é “o conjunto de intervenções no edifício que têm como objetivo a sua recuperação, tornando-o apto ao uso pretendido. Consiste na resolução das diversas anomalias acumuladas ao longo dos tempos,

procurando simultaneamente a modernização, de modo a melhorar o desempenho funcional do edifício” (Freitas, 2012, p. 24).

Por forma a definir as opções de intervenção mais adequadas, o processo de reabilitação passa por diferentes fases (Freitas, 2012, ICOMOS, 2003): 1) estudo de viabilidade da intervenção; 2) estudo de inspeção e diagnóstico; 3) definição da estratégia; 4) projeto de execução; 5) análise técnico-económica de propostas e; 6) execução da obra.

Numa primeira fase, é estudada a viabilidade da intervenção, através de pesquisas relacionadas com o edifício, a sua origem, evolução, intervenções de que foi alvo, ou seja, é fundamental ter uma visão holística do edifício para, a partir daí, ter elementos que ajudem na preparação da intervenção.

A inspeção e diagnóstico permitem, entre outros aspetos, determinar as causas e dimensão das anomalias existentes, conhecer os materiais que constituem o edifício, verificar o estado de segurança do edifício e, em função disso, adotar medidas corretivas para solucionar os problemas encontrados. A resolução dos problemas do edifício será tanto mais simples quanto assíduas forem as inspeções realizadas.

Na fase da definição da estratégia, e uma vez que são já conhecidas as necessidades de intervenção, os responsáveis pela reabilitação deverão garantir que alguns requisitos não são esquecidos, sendo de destacar: a preservação da autenticidade do edifício, a durabilidade do edifício após a intervenção, a compatibilidade entre os materiais (existentes e incluídos) e uma análise económica que transmita o valor do edifício.

As duas últimas fases da reabilitação consistem no projeto de execução (composto normalmente por peças escritas e peças desenhadas) e na execução da obra, que deverá ser acompanhada pelo projetista, para que sejam garantidos os requisitos descritos nas fases anteriores.

Como nota final, de realçar que a reabilitação pressupõe um conjunto de requisitos e de preocupações que deverão ser considerados. Aspetos relacionados com a consolidação de estruturas e fundações, a melhoria das condições de segurança contra incêndios, a melhoria das condições térmicas e acústicas e o bom funcionamento das redes de abastecimento de

águas, de gás e instalações elétricas são alguns dos exemplos (Appleton, 2011). A preservação das características arquitetônicas e históricas deve ser salvaguardada, tanto quanto possível, pelo que as intervenções devem assentar, segundo Córias (2007), em critérios como a eficácia, a compatibilidade dos materiais, a durabilidade, a reversibilidade e a eficiência.

3 Reabilitação de edifícios para empreendimentos de TER

3.1 Introdução

No presente capítulo é feito o enquadramento do TER, sob diferentes perspetivas, com base numa revisão bibliográfica sobre o tema. O capítulo divide-se em 6 secções, brevemente explicadas de seguida.

A secção 3.2 tem como objetivo fazer um breve enquadramento do espaço rural, apresentando conceitos e focando aspetos relacionados com a sua especificidade e evolução registada ao longo dos anos. É feita, nesta fase, a alusão à importância crescente do espaço rural para o turismo. A secção 3.3 é fulcral para a dissertação, pois apresenta os conceitos de turismo no espaço rural defendidos na literatura consultada, bem como os princípios e requisitos que os norteiam.

As secções 3.4 e 3.5 dizem respeito aos benefícios do TER na perspetiva da oferta e da procura, respetivamente. A literatura consultada aponta para um conjunto de benefícios identificados, quer por proprietários e promotores de negócios de TER, quer pelos indivíduos que procuram o espaço rural para a prática do turismo.

A secção 3.6 refere-se à importância da reabilitação de edifícios no contexto do alojamento de TER. Neste sentido, será feito um enquadramento dos empreendimentos de TER (conceito e considerações regulamentares segundo a legislação portuguesa). Serão ainda apresentadas as motivações para a reabilitação destes empreendimentos, realçados os benefícios desta reabilitação, bem como as dificuldades e os constrangimentos encontrados pelos promotores, ao longo do processo de reabilitação.

Na secção 3.7 é feita uma caracterização geral da oferta e procura de empreendimentos de TER em Portugal Continental no ano de 2013, sendo feita referência aos seguintes indicadores: número de unidades em funcionamento, capacidade de alojamento, número de hóspedes e número de dormidas.

Finalmente, na secção 3.8 são apresentadas as principais conclusões sobre as temáticas abordadas no capítulo, particularmente no que se refere às problemáticas associadas à reabilitação de empreendimentos de TER.

3.2 O espaço rural – conceitos, evolução e mudanças de paradigma

Ao longo das últimas décadas, assistiu-se, em Portugal e em muitas regiões da Europa, a grandes alterações no espaço rural (Baptista, 2011; Kastenholtz, 2014), o que levou a grandes mudanças nas suas funções e características (Dinis et al., 2011). O espaço rural deixou de ser apenas o espaço destinado à agricultura e passou a receber a influência das transformações tecnológicas, que ditaram novas tendências na exploração e produção agrícolas e também novas funções para estes espaços (Baptista, 2011).

Assistiu-se à industrialização da agricultura, à destruição de uma parte da arquitetura tradicional e à concentração das pessoas nas cidades (Ruda, 1998). A monofuncionalidade que, durante séculos, definiu o espaço rural como sendo um espaço agrícola dá agora lugar à coexistência de um conjunto de atividades e funções, onde se destacam a preservação do ambiente, o desenvolvimento de práticas turísticas, de lazer e recreio e ainda a produção de alimentos típicos e tradicionais destinados, na maioria dos casos, à população urbana (Figueiredo, 2011). É também a população urbana que procura as áreas rurais para residência secundária, ou mesmo permanente, para o desenvolvimento de atividades relacionadas com o património material e imaterial (Baptista, 2011), ou ainda para a fixação de algumas unidades empresariais, maioritariamente relacionadas com o turismo e lazer (Figueiredo, 2011).

As zonas rurais que procuram diversificar a sua estrutura económica valorizam, cada vez mais, as atividades relacionadas com a arte, a cultura e o património, uma vez que nelas reconhecem recursos capazes de melhorar as condições de vida dos habitantes e de atrair novos residentes e novos negócios (Duxbury, 2011).

Esta mudança de paradigma faz com que o espaço rural seja, cada vez menos, “um espaço produtor para passar a ser um espaço produzido, onde, apesar da predominância da atividade agrícola e florestal, se desenrolam todas as representações do mundo atual, das mais paroquiais e populares às mais cosmopolitas e sofisticadas” (Covas, 2011, p. 59). Esta mudança levanta também uma outra questão sobre o facto de as populações rurais poderem ter necessidade de construir novas identidades e novas formas de ocupar o seu tempo, uma vez que, em muitos casos, o proprietário ou o morador comum que anteriormente se

dedicava apenas à agricultura, agora é um pequeno empresário que diversificou a sua área de atuação e presta serviços a quem visita estes espaços (Brandth & Haugen, 2011).

São muitas vezes as mudanças implementadas no meio rural que levam a que seja difícil chegar a uma definição de “rural” ou de “área rural”, uma vez que aqui coexistem diferentes funções e diferentes realidades. A necessidade de encontrar uma definição não é recente, dado que este é, desde há muito, um tópico de interesse para profissionais de diferentes áreas, desde geógrafos, a sociólogos, economistas ou planeadores do território (Lane, 1994).

Baptista (2006) define rural como o conjunto da população isolada e da que vive em aglomerados com menos de dois mil habitantes. Este critério permite esclarecer as diferenças existentes entre o conjunto de população isolada e da que vive em pequenos aglomerados, e a população urbana. “Acresce, ainda, que o espaço não se confunde com a população rural. O espaço é apenas a superfície onde esta se dispersa. A relação entre eles é um aspeto central a analisar” (Baptista, 2006: 86).

Segundo Lane (1994), as áreas rurais são pequenos aglomerados populacionais, dominados por espaços naturais ou cultivados e com hábitos de vida tradicionais. Estes espaços têm, de um modo geral, uma beleza natural que os individualiza e oferecem uma grande variedade de atividades recreativas e as áreas florestadas representam um meio de combate às alterações climáticas (Eurostat, 2013).

Em suma, os espaços rurais passaram de uma base unidimensional - produção agrícola - para uma base pluridimensional - produtiva, recreativa, cultural, terapêutica (Covas, 2011). Esta necessidade de reinvenção do espaço rural e de criar novos estímulos quer aos habitantes quer aos visitantes é uma realidade atual, uma vez que o meio rural continua a ser, nos dias de hoje, sinónimo de abandono, envelhecimento da população (Portugal é o país da União Europeia com maior número de população idosa a viver no meio rural – 23,3%), poucas oportunidades de trabalho (e as existentes dizem respeito a uma pequena gama de atividades económicas) e salários baixos, quando comparados com os das cidades (Eurostat, 2013).

Por tudo isto, a temática do desenvolvimento rural é uma prioridade na agenda dos países da OCDE, motivo pelo qual os decisores políticos reconhecem a necessidade de ser criada uma política de desenvolvimento rural. Há três razões principais para a criação desta política (OCDE, 2006):

- As áreas rurais enfrentam dificuldades significativas que minam a coesão territorial. Na base destas dificuldades, estão, por um lado, o envelhecimento e decréscimo da população e, por outro, a distância dos principais mercados e serviços. Estes constrangimentos têm um forte efeito no dinamismo empresarial e na criação de emprego, nas acessibilidades, na qualidade dos serviços públicos e em toda a dinâmica destas regiões.
- As áreas rurais têm, muitas vezes, um forte potencial económico por explorar que, sendo explorado e aproveitado, pode contribuir para a melhoria das condições de vida dos habitantes da região e para o desenvolvimento do próprio país.
- Nem as políticas setoriais nem o mercado têm em conta a heterogeneidade dos desafios e das potencialidades das regiões rurais.

O meio rural tem uma representatividade muito significativa no espaço da União Europeia. Segundo o Eurostat (2013), e recorrendo a dados de 2012, mais de metade (51,3%) da área terrestre ocupada pelos países da União Europeia está inserida em regiões classificadas como predominantemente rurais. Nestas áreas, vivem 112,1 milhões de pessoas, o que representa mais de um quinto (22,3%) da população da União Europeia.

No contexto rural (que já não se restringe à dimensão agrícola), o setor do turismo afirma-se como um instrumento de desenvolvimento e competitividade, representando uma alternativa económica de grande relevo (Dinis et al., 2011), sobretudo “nos meios rurais mais periféricos e marginalizados” (Jesus, Kastenholtz & Figueiredo, 2011). O turismo e as atividades e infraestruturas que com ele estão relacionadas (construções, comércio, serviços de restauração e serviços de transporte) podem desempenhar um papel importante na economia das áreas rurais (Eurostat, 2013). É também o turismo que tem atraído um interesse crescente por parte de académicos, planeadores e outros profissionais, devido ao seu potencial como ferramenta para o desenvolvimento das áreas rurais (Kastenholtz, Carneiro, Marques & Lima, 2012).

3.3 TER – enquadramento e conceitos

Apesar da dificuldade e falta de consenso (Hernández-Maestro & González-Benito, 2013) para chegar a uma definição que se adeque a todas as realidades, a literatura indica que o TER compreende um conjunto de atividades que se desenrolam no meio rural (Lane, 1994) e assume o ambiente rural como a base do produto oferecido (Cunha, 2013; Loureiro & Kastenholtz, 2011).

De acordo com Silva e Leal (2015), as atividades desenvolvidas no âmbito do TER podem estar enquadradas nas modalidades de agroturismo, turismo cultural, ecoturismo, turismo de natureza e turismo de aventura. Hernández-Maestro e González-Benito (2013) consideram, porém, que estas diferentes formas são facetas de um conceito mais abrangente de TER, que varia de lugar para lugar em função das características locais e também daquilo que, em cada lugar, é entendido como rural.

Para Cunha (2013), o TER caracteriza-se sobretudo pela sua localização em zonas rurais, pela utilização dos fatores naturais, culturais e sociais característicos destas zonas, pela exploração em pequena escala e pela preservação dos valores existentes. O autor destaca ainda outros aspetos que definem o TER, nomeadamente, “a preservação da natureza e da paisagem, a manutenção da arquitetura típica local e a convivência com a cultura e as tradições próprias do ruralismo. Neste sentido, o TER é anti-urbano e constitui uma forma de evasão do mundo urbano” (Cunha, 2013, p. 214).

Já a legislação Portuguesa, através do Decreto-Lei nº 54/2002, coloca o foco da definição de TER no alojamento e nas características desse mesmo alojamento, uma vez que considera TER como “o conjunto de atividades, serviços de alojamento e animação a turistas, em empreendimentos de natureza familiar, realizados e prestados mediante remuneração, em zonas rurais” (Artigo 1º).

Por incluir um conjunto de aspetos comuns aos conceitos defendidos na literatura, assume-se, na presente dissertação, a definição de TER apontada por Lane (1994). O autor sistematiza o conceito, apontando algumas características que o TER deve possuir:

- Estar localizado em áreas rurais;

- Ser funcionalmente rural, ou seja, caracterizar-se por empresas de pequena escala e realizar-se ao ar livre, por forma a permitir o contacto com a natureza. Deve também privilegiar o contacto com o património e as tradições locais.
- Ter carácter tradicional, ter um crescimento lento e orgânico e com ligações às famílias locais. Deve ser controlado a nível local e desenvolvido, a longo prazo, com vista ao benefício da região.
- Representar o padrão do meio ambiente, economia, história e localização rural.

Consequentemente, a experiência turística no espaço rural deve ser entendida de uma forma global, na medida em que o meio rural possibilita e oferece aos turistas uma grande diversidade de recursos naturais e construídos, bem como a prestação de serviços e a interação com os habitantes e profissionais do turismo local. Os diversos elementos oferecidos pelo espaço rural não são necessariamente criados com vista a incluírem a oferta turística, mas todos eles têm, potencialmente, impacto na experiência turística e são procurados e valorizados pelos turistas (Kastenholz et al., 2012).

3.4 O TER na perspectiva da oferta - Motivações, benefícios e principais aspetos a ter em conta

Na ótica do destino, o turismo é visto como uma ferramenta relevante para o desenvolvimento socioeconómico das regiões rurais (Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Iorio & Corsale, 2010), em particular para aquelas que apresentam um maior declínio da atividade agrícola (Iorio & Corsale, 2010), maiores dificuldades económicas e maiores assimetrias relativamente a outras regiões (Liu, 2006; Sharpley, 2002). O turismo é também encarado como um catalisador para a regeneração e desenvolvimento do meio rural, através, por exemplo, da criação de novos empregos (Sharpley, 2002; Sharpley & Vass, 2006; Silva & Leal, 2015) e um contributo fundamental para a preservação do património natural e cultural (Fons et al., 2011).

O desenvolvimento da atividade turística no espaço rural potencia, como se sabe, o crescimento económico e o combate ao desemprego e à desertificação das áreas rurais, na

medida em que as atividades desenvolvidas contribuem para um rendimento complementar na agricultura, no artesanato e na prestação de serviços (Iorio & Corsale, 2010; Sharpley, 2002). O turismo é, assim, uma oportunidade para que estas atividades possam ser dinamizadas de forma rentável e lucrativa para quem as desenvolve e para a região. De salientar ainda a importância das práticas turísticas nas regiões rurais, na medida em que permitem manter vivas as atividades socioculturais que identificam e caracterizam essas mesmas regiões (Sharpley, 2002). Do mesmo modo, a atividade turística permite a valorização económica de bens alimentares de elevada qualidade, bem como a recuperação de edifícios abandonados ou em estado de degradação, que de outra forma acabariam por ruir, possibilitando a sua manutenção e aproveitamento (Hall, Roberts & Mitchell, 2003; Iorio & Corsale, 2010; Sharpley, 2002).

Desta forma, o turismo contribui para o desenvolvimento de políticas de sustentabilidade ambiental, económica e social e para a revitalização e a reorganização das economias locais, bem como para a melhoria da qualidade de vida (Hall et al., 2003).

Por parte das entidades públicas e do setor privado, tem-se assistido ao desencadear de iniciativas para dinamizar o turismo nos espaços rurais (Eusébio & Figueiredo, 2014). Os investidores privados que promovem atividades de TER reconhecem a importância da diversificação da oferta para a expansão das atividades turísticas. Além disso, uma oferta baseada apenas no campo e no “ar puro” é insuficiente para ser considerada um fator determinante para uma experiência turística satisfatória (Devesa, Laguna & Palacios, 2010).

São diversas as motivações e os objetivos apontados, por parte dos promotores, para justificar a criação ou continuidade do negócio de TER. Na tabela 5 destacam-se algumas das principais motivações enunciadas na literatura.

Tabela 5 - Motivações para a criação / continuidade de negócios de turismo rural

Adoção de um novo estilo de vida com maior qualidade e calma, em ambiente rural e familiar (Getz & Carlsen, 2000; Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Jesus et al., 2011).

Oportunidade de negócio/investimento e consequente retorno de investimento (Getz & Carlsen, 2000; Jesus et al., 2011).

Obtenção de rendimento extra, com vista à segurança financeira, a longo prazo (Cantallops et al., 2014; Sharpley & Vass, 2006).

Possibilidade de conciliar o negócio com outra atividade, no espaço rural (Hernández-Maestro & González-Benito, 2013).

Oportunidade de criar um negócio de TER como alternativa à oferta turística, cada vez maior, em áreas costeiras (Cantallops et al., 2014).

Oportunidade de criar um negócio de TER em zonas onde existem restrições construtivas e onde o turismo, muitas vezes, é a melhor ou única alternativa (Cantallops et al., 2014).

Preservação de negócios de natureza familiar que passam de geração em geração e que, geralmente, não exigem grande investimento e risco (ex: reabilitação e conservação de edifícios ou expansão de um negócio já existente) (Getz & Carlsen, 2000; Jesus et al., 2011).

Fonte: Elaborado com base em Cantallops et al. (2014), Getz e Carlsen (2000), Hernández-Maestro e González-Benito (2013); Jesus et al. (2011) e Sharpley e Vass (2006).

É importante também ter em consideração que o TER representa, geralmente, um investimento menor do que aquele que é necessário para criar outros negócios, tratando-se, muitas vezes, de pequenos negócios de cariz familiar, que exigem menor esforço financeiro. O TER pode contribuir de forma positiva para a inovação do produto turístico, entre outros motivos, porque é um negócio de pequena dimensão, porque tem em conta a defesa do meio ambiente e, ainda, porque oferece um conjunto de atrações (bens, serviços e atividades) que o distinguem de outros produtos turísticos (Getz & Carlsen, 2000).

À semelhança do que acontece com outras áreas de negócio, o TER necessita de um conjunto de componentes para ter sucesso. Da literatura, emergem alguns fatores-chave para que esse sucesso aconteça. Na tabela 6 são evidenciados e sumariados alguns destes fatores.

Tabela 6 - Fatores-chave para o sucesso do TER

As atrações, entendidas como todos os elementos que contribuem para trazer turistas ao destino, quer sejam atrações naturais, quer construídas (Wilson, D. R. Fesenmaier, J. Fesenmaier & Es, 2001).

A promoção e divulgação (através, por exemplo, do passa palavra e de ações de marketing pela internet) das atrações turísticas do local, com vista a atrair potenciais turistas (Sharpley & Vass, 2006).

O planeamento como base para a integração de todos (residentes e turistas) nas atividades turísticas desenvolvidas (Moscardo, 2014).

A necessidade de dotar os residentes de conhecimentos sobre o turismo e os seus impactos (Moscardo, 2014).

A existência de líderes / empreendedores, que contribuam para a alavancagem de negócios sólidos e conduzam equipas de trabalho coesas (Moscardo, 2014).

As infraestruturas turísticas que incluem, por exemplo, uma boa rede de transportes (estradas, aeroportos, comboios, autocarros...), abastecimento de água e eletricidade, parques de estacionamento e equipamentos de lazer e recreio (Moscardo, 2014).

Os serviços: alojamento, restaurantes e outros pequenos negócios ou lojas capazes de responder às necessidades dos turistas (Sharpley & Vass, 2006).

A hospitalidade, uma vez que o acolhimento feito aos turistas irá determinar o seu grau de satisfação e o seu interesse em voltar (Sharpley & Vass, 2006).

Fonte: Elaborado com base em Moscardo (2014) Sharpley e Vass (2006) e Wilson et al. (2001).

Pela especificidade que o TER comporta, os promotores deverão ter presentes algumas preocupações sempre que planeiam desenvolver/diversificar atividades ou empreendimentos turísticos nestes espaços. Logo à partida, existe o enquadramento legal que impõe a preservação e recuperação do património natural, paisagístico, cultural, histórico e arquitetónico (Condesso, 2011). Aos aspetos legais, devem ainda acrescentar-se outras preocupações e requisitos, resumidos, de seguida, na tabela 7.

Tabela 7 - Preocupações e aspetos a acautelar com a criação/continuidade de um negócio de TER

O conhecimento das características físicas, geográficas e culturais da região (Sharpley & Vass, 2006).

A preservação, revitalização e respeito pelas características ambientais, a promoção e a manutenção dos campos agrícolas e a valorização das especificidades (arquitetónicas e paisagísticas) da região, contribuindo para que sejam respeitadas e não sejam esquecidas (Cantallops et al., 2014; Ryglóvá, 2007; Sharpley, 2002).

O conhecimento de fatores demográficos e do modo de vida da população local (Sharpley & Vass, 2006) e das suas competências (capital humano e social) (Moscardo, 2014), assim como a salvaguarda dos interesses dessa mesma população, de modo a que as intervenções efetuadas não colidam com o modo de vida dos habitantes (Fons et al., 2011).

A criação de estratégias que levem os empreendedores turísticos a pensar nos interesses da comunidade e não apenas no lucro individual do seu negócio (Moscardo, 2014).

A perceção do papel e da importância do meio rural e das atividades rurais no contexto socioeconómico (Sharpley & Vass, 2006).

A necessidade de conhecer bem os agentes de desenvolvimento local, as suas características e o papel no desenvolvimento turístico da região (Moscardo, 2014).

Desenvolver estudos sobre os empreendedores de negócios de TER e a sua relação com o local/região (Moscardo, 2014).

Cativar os habitantes dos espaços rurais que vieram de outros destinos (normalmente urbanos) em busca de melhor qualidade de vida e investem os seus rendimentos no meio rural, muitas vezes, em negócios turísticos (Moscardo, 2014).

A perceção do turismo como forma de diversificar e revitalizar a atividade económica local (Sharpley & Vass, 2006), através da promoção de atividades alternativas, que potenciem a criação de novos empregos, de mais rendimento e de um melhor estilo de vida dos residentes/anfitriões (Cantallops et al., 2014; Fons et al., 2011; Iorio & Corsale, 2010; Liu, 2006; Sharpley, 2002).

O conhecimento e a aposta em ferramentas de promoção da atividade turística rural, como forma de a dinamizar, valorizar e rentabilizar (Hernández-Maestro & González-Benito, 2013);

O conhecimento relativo a apoios concedidos pelo setor público (Sharpley & Vass, 2006).

Fonte: Elaborado com base em Cantallops et al. (2014), Fons et al. (2011), Hernández-Maestro e González-Benito (2013), Iorio & Corsale (2010), Liu (2006), Moscardo (2014), Ryglóvá (2007), Sharpley (2002), Sharpley e Vass (2006) e Wilson et al. (2001).

3.5 O TER na perspectiva da procura - Principais motivações

A revisão da literatura sobre as motivações turísticas revela que os indivíduos viajam por dois tipos de razões ou fatores. Por um lado, aquilo que é designado como *push factors* que correspondem a razões pessoais e internas ao indivíduo, tal como a necessidade de escape, descanso e relaxamento, aventura e convívio social (Crompton, 1979; Dann, 1981; Pesonen & Komppula, 2010; Yoon & Uysal, 2005). Por outro lado, os designados *pull factors* dizem respeito aos fatores externos ao indivíduo, que estão geralmente relacionados com os atributos do destino turístico - as infraestruturas turísticas e as características naturais / ambientais do destino, por exemplo (Crompton, 1979; Dann, 1981; Pesonen & Komppula, 2010; Yoon & Uysal, 2005).

Em resumo, os primeiros são os motivos que explicam o desejo de ir de férias e são determinados pelas necessidades e desejos individuais, enquanto os segundos explicam a escolha do destino e são influenciados e estimulados por aspetos como: as ações de marketing desenvolvidas pelos promotores turísticos; os serviços e atrações disponíveis e; a imagem que o turista criou desse mesmo destino (Goossens, 2000).

De uma forma geral, o espaço rural configura-se como um escape à vida agitada das cidades, sendo uma motivação para os turistas desenvolverem atividades em contacto com o ambiente rural e com os habitantes deste espaço (Lane, 1994). Os atributos do meio rural, de uma forma geral, estão na base das motivações dos turistas que o procuram (Kastenholz et al., 2012). Neste contexto, são referidos aspetos como a história e o orgulho relativamente a essa mesma história (Silva & Leal, 2015), as tradições locais (artesanato, danças tradicionais, lendas), o gosto por explorar a natureza e novas culturas, o interesse pelo património construído, bem como a prática de atividades ao ar livre (Devesa et al., 2010; Kastenholz et al., 2012; Molera & Albaladejo, 2007; Rid, Ezeuduji & Haider, 2014). Também a curiosidade, a gastronomia tradicional, a procura pela novidade e o desejo de novas experiências são razões apontadas para a vivência de uma experiência turística autêntica e única (Devesa et al., 2010; Kastenholz et al., 2012; Molera & Albaladejo, 2007). Outros turistas procuram simplesmente a paz, a tranquilidade e a oportunidade de contemplar aquilo que o meio rural lhes oferece, sem participar ativamente nas atividades existentes (Devesa et al., 2010; Frochot, 2005; Molera & Albaladejo, 2007).

A motivação tem frequentemente um impacto significativo na satisfação resultante da experiência turística (Gnoth, 1997). A motivação é um elemento essencial que define o comportamento individual em contexto turístico (Devesa et al., 2010; Sharpley, 2000) e que pode influenciar a lealdade dos turistas relativamente a um destino, nomeadamente a intenção / vontade de voltar (Yoon & Uysal, 2005).

Park, Lee e Yoon (2012) salientam alguns dos benefícios mais relevantes que os turistas retiram do TER. Além do escape ao quotidiano (amplamente referido), são identificados fatores como a vivência de novas experiências (em ambiente rural), a aprendizagem, a socialização / convívio e o facto de as famílias poderem usufruir da participação em atividades educacionais, na medida em que transmitem ensinamentos aos seus filhos sobre a cultura e hábitos da região. Fons et al. (2011) acrescentam ainda o facto de o TER proporcionar uma experiência de relaxamento e sossego, a menor custo, quando comparado com o turismo praticado em destinos de sol e praia (mais massificados).

Silva (2007) refere que a procura pelas unidades de TER, em Portugal, é composta maioritariamente por indivíduos provenientes dos grandes centros urbanos, motivados pelas características inerentes a esta tipologia, quer no que se refere aos equipamentos, quer nas relações humanas estabelecidas com os proprietários dos empreendimentos e com os habitantes do espaço circundante. Ainda segundo Silva (2007), os indivíduos que procuram os empreendimentos de TER pretendem usufruir de atividades de animação extra, bem como observar e participar em tarefas agrícolas e pecuárias.

Em resumo, as principais motivações apontadas para a prática de TER são a possibilidade de realizar atividades ao ar livre, conhecer e participar da cultura local, conhecer a gastronomia e disfrutar da calma e da tranquilidade que o meio rural proporciona em oposição à rotina urbana.

3.6 A importância da reabilitação de edifícios no caso do alojamento de TER

3.6.1 Empreendimentos de TER - enquadramento e considerações regulamentares

O Decreto-Lei nº 15/2014 (que procede à alteração do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009) define empreendimentos de TER como “os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente” (Artigo 18º, alínea 1).

O Decreto-Lei nº 39/2008 classifica os empreendimentos de TER em três grupos: casas de campo, agroturismo e hotéis rurais.

Importa definir, de forma breve, cada uma destas tipologias. Com base na portaria nº 937/2008, entende-se por casas de campo, “os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que prestem serviços de alojamento a turistas e se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local” (Artigo 5º). No caso de cinco ou mais casas de campo, situadas na mesma aldeia ou freguesia ou em aldeias ou freguesias contíguas, serem exploradas de forma integrada por uma única entidade, podem adotar a designação de “turismo de aldeia”.

O agroturismo corresponde aos edifícios que se situem “em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola” (Artigo 7º), ou mesmo a participação nos trabalhos agrícolas.

Por último, O Decreto-Lei nº 15/2014 atualiza a definição de hotéis rurais e designa-os como “os empreendimentos turísticos que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis aos estabelecimentos hoteleiros”, bem como o disposto na definição de TER, “podendo instalar-se ainda, em edifícios novos, construídos de raiz, incluindo não contíguas” (Artigo 18º, alínea 7).

Independentemente da tipologia, os meios de alojamento de TER apresentam características, em regra, comuns: pequena dimensão, exploração de tipo familiar, utilização de edifícios existentes, localização fora dos centros urbanos e, normalmente, em localidades de pequena dimensão (Cunha, 2013).

Na tabela 8 são apresentadas, de forma sucinta, algumas exigências comuns às três tipologias de alojamento de TER, previstas na legislação Portuguesa.

Tabela 8 - Exigências regulamentares dos empreendimentos de TER, em Portugal

Infraestruturas e equipamentos
<p>Sistema de iluminação e água corrente quente e fria;</p> <p>Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos da legislação;</p> <p>Sistema de climatização adequado às condições climáticas do local;</p> <p>Zona de arrumos separada das zonas destinadas aos hóspedes;</p> <p>Sistema de armazenagem de lixo quando não exista serviço público de recolha;</p> <p>Equipamento de primeiros socorros;</p> <p>Área de estacionamento;</p> <p>Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior na área de receção.</p>
Unidades de alojamento
<p>As unidades de alojamento podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios, à exceção dos hotéis rurais que forem construídos de raiz. Neste caso, as unidades de alojamento devem estar situadas num único edifício “ou em edifícios integrados numa entidade arquitetónica única”.</p> <p>As unidades de alojamento dos empreendimentos de TER são quartos ou <i>suites</i> e devem dispor, no mínimo, de cama, mesa-de-cabeceira (ou solução equivalente), espelho, armário, iluminação de cabeceira e tomada elétrica. Nos empreendimentos de agroturismo, as unidades de alojamento podem ser edifícios autónomos.</p>
Zonas comuns
<p>Área de receção e atendimento devidamente identificada para: registo de entradas e saídas de hóspedes; serviços de reservas de alojamento; receção, guarda e entrega de mensagens aos hóspedes; e prestação de informações sobre os serviços prestados no empreendimento.</p> <p>No caso das casas de campo, os serviços descritos podem ser prestados num escritório de atendimento situado na respetiva freguesia.</p>
Instalações sanitárias
<p>Devem dispor, no mínimo, de sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente elétrica e água quente e fria. Devem ainda estar equipadas com sabonete e gel de banho.</p>
Serviços de refeições
<p>É obrigatório serviço de pequeno-almoço;</p> <p>Devem ser disponibilizadas refeições (almoços e jantares), sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5 Km, exceto quando se trate de casas de campo não habitadas pelo seu proprietário, explorador ou representante;</p> <p>Sempre que são servidas refeições, devem corresponder às tradições da região, devendo ser confeccionados produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento.</p>
Arrumação e limpeza
<p>As unidades de alojamento devem ser limpas diariamente;</p> <p>As roupas de cama e toalhas devem ser mudadas duas vezes por semana ou sempre que o hóspede solicite.</p>
<p>Fonte: Portaria nº 937/2008.</p>

Na tabela 8 estão refletidas algumas das características e exigências comuns às três modalidades de TER. Existem ainda algumas especificidades que diferem entre elas e a

que importa fazer referência. A título de exemplo, nas casas de campo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos, enquanto no agroturismo deve haver uma para cada duas unidades de alojamento (Portaria nº 937/2008). Quer nas casas de campo quer no agroturismo, a área mínima dos quartos individuais é de 7 m² e nos quartos duplos é de 9 m² (Portaria nº 937/2008). Numa e noutra modalidade o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes era 15, até janeiro de 2014. Embora este requisito tenha sido revogado em 2014 (Decreto-Lei nº 15/2014), este facto leva a que, atualmente, a maioria de casas de campo e de agroturismo tenham no máximo 15 unidades de alojamento, enquanto os hotéis rurais podem possuir um número bastante superior de unidades de alojamento.

Os hotéis rurais, à semelhança dos restantes estabelecimentos hoteleiros, devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento. Devem também acautelar instalações, equipamentos e, pelo menos, uma unidade de alojamento que permita a utilização de utentes com mobilidade condicionada.

O Decreto-Lei nº 54/2002 refere que “deve ser dada uma especial atenção aos empreendimentos de TER dada a sua especial ligação à natureza e a contribuição decisiva para o desenvolvimento e modernização da região em que se localizam”.

A legislação dita os requisitos e as exigências a que cada uma das modalidades de TER deve obedecer para poder estar em funcionamento. Existem aspetos similares e outros que variam entre as diferentes modalidades ou tipologias. É possível constatar algumas similaridades e preocupações comuns, de onde se destaca a aposta constante na preservação de edifícios antigos e na manutenção das tradições e dos materiais da região. Todos estes elementos são peças fundamentais para o sucesso do TER que, por sua vez, é crucial no aproveitamento adequado de edificações já existentes, no respeito da traça arquitetónica e na sua adaptação às exigências e necessidades atuais (Condesso, 2011).

3.6.2 Benefícios e motivações da reabilitação de edifícios para alojamento de TER

Muitos foram os acontecimentos de ordem económica, tecnológica e política que motivaram as alterações estruturais registadas no espaço rural e, em concreto, na agricultura, nos últimos 50 anos (Fuentes, 2010; van der Vaart, 2005; Verhoeve et al., 2012). De salientar, a mecanização do trabalho agrícola, o despovoamento crescente nas zonas rurais, o envelhecimento da população e o decréscimo e abandono de propriedades e edifícios para apoio à agricultura (Cano, Garzón & Sánchez-Soto, 2013; Fuentes, 2010; Fuentes, Gallego, García & Ayuga, 2010; Porto & Cascone, 2013).

Com as alterações registadas, assistiu-se a alguma perda de identidade das zonas rurais (Sharpley & Vass, 2006) e muitos dos edifícios antigos que tiveram, no passado, funções relacionadas com a agricultura perderam a função original para a qual foram projetados (Fuentes, 2010; van der Vaart, 2005). Como consequência, surgem muitos edifícios vazios e a necessidade de lhes atribuir uma nova função, adequada ao contexto rural e na qual o turismo assume grande preponderância (Verhoeve et al., 2012).

Este é um fenómeno comum à maioria dos países europeus, como por exemplo Espanha (Cantallops et al., 2014; Fuentes, 2010; Fuentes et al., 2010), Suécia (Bocz, Pinzke & Nilsson, 2012), Itália (Porto & Cascone, 2013; Porto, Leanza, & Cascone 2012), Chipre (Sharpley, 2002), Holanda (van der Vaart, 2005) e Bélgica (Verhoeve et al., 2012). Ao contrário do fenómeno ocorrido na maioria dos países europeus, onde o TER tem uma longa história e maturidade, nos países asiáticos o TER encontra-se num estágio de desenvolvimento inicial, com uma história recente. Porém, atualmente, estes países revelam uma forte aposta na reabilitação de edifícios antigos e sua adaptação para meios de alojamento (Park et al., 2012).

Estes edifícios são bons indicadores das mudanças (económicas, sociais, técnicas, arquitetónicas e estéticas) ocorridas no espaço rural, porque refletem o decréscimo da prática de atividades rurais tal como eram desenvolvidas tradicionalmente e a introdução de novas atividades (van der Vaart, 2005).

Os edifícios antigos convertidos em meios de alojamento turístico no espaço rural têm uma função que não se restringe apenas ao alojamento. Cada edifício representa a história do

meio rural onde se insere, devendo ser interpretado no seu contexto sociocultural e territorial e não como um elemento isolado (Cano et al., 2013). Essa história é transmitida através da multiplicidade de significados que o edifício reúne (Carrera, 2004). Por um lado, salientam-se as suas características físicas, como por exemplo: dimensão, materiais utilizados na construção, técnicas construtivas, aspetos estéticos e conceção de espaços; por outro, é fundamental ter em conta os elementos intangíveis que determinaram as razões da construção e evolução e que podem estar relacionados com as tradições locais e modos de vida da população (Bocz et al., 2012; Carrera, 2004; Fuentes, 2010).

Estes edifícios são parte integrante do produto turístico da região e contribuem de forma basilar para fazer face à concorrência que existe entre a oferta turística rural e a restante oferta turística (Porto et al., 2012), o que faz com que sejam um fator-chave para o sucesso do TER (Bocz et al., 2012). De facto, a arquitetura rural tradicional constitui um importante testemunho histórico da região, porque espelha técnicas construtivas, hábitos e modos de vida dos habitantes, distintos dos de outras regiões, em diferentes épocas, motivando, por isso, o interesse dos turistas (Fuentes, 2010; Fuentes et al., 2010).

Na literatura são apontadas diversas motivações que estão na base da reabilitação de edifícios para alojamento de TER. A procura de um estilo de vida mais calmo, em ambiente rural, é uma das motivações mais vezes apontada nos estudos sobre o tema (Getz & Carlsen, 2000; Maestro & Benito, 2013). Para além desta motivação, outras são apontadas, em particular aquelas que se relacionam com o desenvolvimento de um novo negócio, ou a continuidade de um negócio de família, ou ainda a possibilidade de conciliar uma atividade já existente com a nova, de carácter diferente, em ambiente diferente. Autores como Cantallops et al. (2014), Maestro e Benito (2013) e Getz e Carlsen (2000) fizeram alusão a estas motivações, nos seus estudos.

Por outro lado, a reabilitação pode representar um recurso económico importante para as famílias que vivem em zonas rurais, na medida em que cria um rendimento extra, que complementa o rendimento auferido, tradicionalmente, através da agricultura, da pecuária ou da construção (Fons et al., 2011; Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Liu, 2006; Sharpley & Vass, 2006). Os proprietários dos meios de alojamento de TER oferecem, assim, um novo leque de atividades e serviços (anteriormente concentrados

apenas nos meios urbanos). Com a criação de unidades de alojamento e de novos serviços são também criados novos postos de trabalho (Murzyn-Kupisz, 2013; van der Vaart, 2005), contribuindo para a dinamização da economia local.

Este processo é uma oportunidade para reabilitar edifícios, que de outra forma permaneceriam abandonados, dando-lhes nova utilização e função, ao mesmo tempo que é revitalizado o espaço rural circundante. Estes edifícios têm um grande valor simbólico, nas regiões rurais, por isso mante-los é muito importante (van der Vaart, 2005). Para além disso, contribuem para a boa imagem da região, para a sua promoção, para a qualidade da reabilitação (como exemplo de boas práticas) e, em suma, para um bom serviço turístico (Murzyn-Kupisz, 2013).

A reabilitação é considerada fundamental, devido também às ameaças que os edifícios podem sofrer e que poderão alterar as características construtivas, culturais e ambientais quer do próprio edifício, quer do meio ambiente (Porto et al., 2012; Porto & Cascone, 2013). Wang (1997) citado por Porto et al. (2012, 421) defende que estes edifícios podem ser mais “sensíveis e frágeis” do que os restantes, daí que seja fundamental conhecer o contexto da sua construção e das possíveis remodelações que recebeu, ao longo do tempo. Os edifícios antigos sofreram a influência dos métodos e materiais construtivos disponíveis da região onde se inserem e foram, na maioria dos casos, construídos pela mão de profissionais locais. Por estes motivos, um edifício antigo é o reflexo de uma determinada região (Fuentes, 2010).

As consequências positivas da reabilitação de edifícios para fins turísticos (onde se inclui o alojamento) são resumidas por Garcia e Ayuga, (2007), (citados por Fuentes et al., 2010, p. 739), que destacam alguns aspetos fundamentais: 1) aproveitamento energético e de materiais; 2) criação de novas atividades económicas e recreativas (ex: bailes, concertos, jogos, exposições, leilões de antiguidades); 3) promoção do turismo cultural e das tradições regionais (ex: artesanato, gastronomia, atividades relacionadas com a agricultura e a pecuária); 4) preservação de uma valiosa fonte de documentação da cultura e hábitos rurais; e 5) recuperação de técnicas construtivas locais e incentivo a um maior sentido de comunidade, através da melhoria da imagem do espaço rural e das condições de vida locais.

Van der Vaart (2005) destaca também os benefícios transversais da reabilitação para as regiões rurais e divide-os em impactes diretos e indiretos. Como impacte direto, realça a importância das construções permanecerem como património cultural, a médio e longo prazo. O principal impacte indireto poderá refletir-se na economia regional e local através da manutenção de estruturas sociais, em áreas rurais, que de outra forma estariam abandonadas.

Com o foco na sustentabilidade, Zavadskas e Antucheviciene (2007) consideram que a reabilitação é aceitável se respeitar as condições ambientais, os interesses sociais e as necessidades económicas locais. Segundo os autores, a reabilitação de um edifício rural é aceitável e justificável quando:

- O edifício é estruturalmente sólido, a reabilitação não obriga a alterações profundas e é adequado para a utilização proposta;
- A forma, a estrutura e o tamanho do edifício, assim como a reabilitação proposta, estão em harmonia com o meio ambiente e com as restantes construções e materiais utilizados;
- O uso do edifício não é intrusivo para o meio envolvente nem irá prejudicar de forma significativa a zona rural através do tráfego, estacionamento, armazenamento e poluição.

Porto et al. (2012) defendem ainda que, tal como qualquer outro produto turístico rural, os meios de alojamento deverão respeitar a envolvente física, social, económica e cultural. Para além da preocupação de integrar os meios de alojamento na estratégia de oferta turística concertada, é fundamental sensibilizar os residentes, os turistas e as entidades locais para a sua importância na valorização e promoção de qualquer destino turístico rural.

Face ao exposto, acredita-se que os fatores positivos da reabilitação em edifícios rurais, enunciados na literatura, transportam consigo um efeito multiplicador no desenvolvimento sustentável da região, a nível sociocultural, económico e ambiental, no crescimento das empresas locais ligadas à construção e reabilitação e na comunidade rural, em geral.

3.6.3 Constrangimentos e restrições à reabilitação de edifícios para alojamento de TER

A prática da reabilitação de edifícios situados no espaço rural traz benefícios para os proprietários, para as entidades públicas e privadas locais e para a própria conservação e renovação do espaço circundante, tal como é referido amplamente na literatura e foi sistematizado anteriormente. Porém, perante a crescente necessidade de reabilitar e dar novo uso e, muitas vezes, nova função aos edifícios degradados e abandonados, surgem dificuldades e constrangimentos a que importa também fazer referência. O turismo é, reconhecidamente, uma peça chave para o crescimento económico das regiões rurais, no entanto, os promotores turísticos sentem dificuldades na criação ou no melhoramento de infraestruturas de apoio ao turismo, em concreto na reabilitação de edifícios para alojamento turístico (Sharpley, 2002).

É evidenciada, não raras vezes, a dificuldade sentida pelos promotores e responsáveis pela reabilitação, em obter informação organizada e coerente sobre a origem, evolução e função do edifício (Verhoeve et al., 2012). Neste sentido, o uso dos Sistemas de Informação Geográfica (SIG) torna mais simples a compilação de informação, identificação e caracterização dos edifícios antigos alvo de uma possível intervenção, permitindo também o acesso e gestão da informação às entidades públicas e privadas responsáveis pela sua reabilitação (Cano et al., 2013; Porto & Cascone, 2013).

Outra das restrições impostas à reabilitação prende-se com as normas regulamentares que variam de país para país e que, na opinião de van der Vaart (2005), devem ser menos restritivas e substituídas por incentivos à reabilitação, não só do ponto de vista material, mas também de exemplos de boas práticas de reabilitação e de “como manter estes edifícios intactos” (van der Vaart, 2005, p. 152).

Muitas vezes, a falta de mão-de-obra especializada em reabilitação ou a falta de materiais adequados que permitam manter as características e a traça do edifício representam também um entrave, uma vez que o recurso a meios materiais e humanos externos pode resultar num custo acrescido (Cantallops et al., 2014). Por outro lado, casos há em que existe alguma resistência, por parte de promotores turísticos ou da própria população rural à “entrada” do turismo nos “seus espaços” e, consequentemente, às intervenções que

possam ser feitas nas infraestruturas existentes (Randelli, Romei & Tortora, 2014). Nestes casos, o turismo tem um caminho mais longo para se afirmar e desenvolver.

Se, por um lado, existem constrangimentos relacionados, em concreto, com a reabilitação de edifícios, outros há que são transversais, influenciando e, de alguma forma, condicionando a generalidade dos negócios turísticos em espaços rurais. Um dos problemas apontados prende-se com o investimento que é necessário efetuar e que, muitas vezes, é superior à disponibilidade financeira do promotor. Dado que, normalmente, se trata de negócios de pequena dimensão, é difícil obter o retorno ao investimento efetuado, sendo fundamental o apoio estatal que, ainda que seja reduzido, contribui para o retorno económico e social do negócio (Fleischer & Felsenstein, 2000). Por outro lado, para atrair os turistas para os espaços rurais, é necessário incluir a oferta de alojamento num produto integrado que contemple outros serviços e oportunidades, ou seja, o meio de alojamento fazer parte do conjunto de atrações do local e representar, também ele, uma atração, com história, com tradição e com elementos de interesse para quem o visita (Sharpley, 2002).

Independentemente da origem e da profundidade das dificuldades sentidas, as intervenções efetuadas no espaço rural, com vista ao desenvolvimento do turismo, obrigam a que exista sintonia entre os residentes e os promotores, bem como um envolvimento de todos para que a transição se faça de forma harmoniosa e com respeito pela autenticidade da região (Randelli et al., 2014).

3.7 O TER em Portugal Continental

Nesta secção é feita uma caracterização da oferta de empreendimentos de TER em Portugal Continental, a fim de ter a perceção do número de empreendimentos e capacidade de alojamento disponíveis, por tipo de alojamento e por região (NUT II). Da mesma forma, analisam-se os números relativos às dormidas e hóspedes em cada um dos tipos de alojamento. Não foi possível, no entanto, obter dados relativos aos indicadores “capacidade de alojamento”, “hóspedes” e “dormidas”, nas tipologias de agroturismo e hotel rural, nas regiões de Lisboa e do Algarve, por não ter sido possível a sua aferição.

Optou-se por apresentar os dados relativos apenas a Portugal Continental, com base no INE (2014), uma vez que as terminologias são diferentes, entre o Continente e as Regiões Autónomas, decorrentes da legislação aplicável. O âmbito geográfico do trabalho de campo é também Portugal Continental e foca-se nas tipologias casa de campo e agroturismo. No entanto, considera-se muito relevante apresentar aqui os valores relativos a todas as tipologias, para que se perceba a preponderância de cada uma delas e a representatividade, a nível regional e nacional.

Desta forma, e com base na figura 1 e na tabela 9, observa-se que existiam, em 2013, 554 empreendimentos de TER em Portugal Continental, dos quais 310 eram casas de campo (56%), tipologia mais representativa, 106 unidades de agroturismo (19%), 53 hotéis rurais (9,6%) e 85 outras³ unidades de TER (15,3%) (INE, 2014) (figura 1).

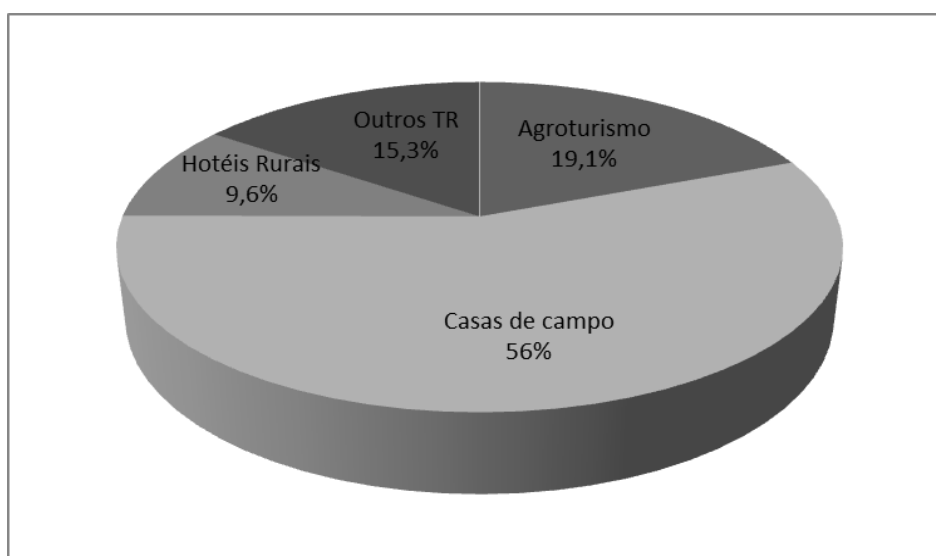


Figura 1 - Empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia, em 2013

Fonte: INE (2014).

Da observação da tabela 9, constata-se que a região Norte é a que reúne maior número de unidades de alojamento, com 43,3% dos empreendimentos, seguida do Alentejo com 28% das unidades em funcionamento. A terceira região com maior representatividade de

³ Inclui as modalidades Turismo Rural e Turismo de Aldeia (estabelecimentos ainda não reconvertidos) e outros similares.

unidades de TER é o Centro com 18,6%. Lisboa tem o menor número de unidades de TER de Portugal Continental (3,6%).

Tabela 9 - Empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Unidades)

NUT	TER								Total empreendimentos	
	Agroturismo		Casas de Campo		Hotéis Rurais		Outros TER			
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Norte	46	43,4	129	41,6	22	41,5	43	50,6	240	43,3
Centro	14	13,2	62	20	12	22,6	15	17,6	103	18,6
Lisboa	3	2,8	14	4,5	2	3,8	1	1,2	20	3,6
Alentejo	36	34	87	28,1	13	24,5	19	22,4	155	28
Algarve	7	6,6	18	5,8	4	7,5	7	8,2	36	6,5
Continente	106	100	310	100	53	100	85	100	554	100

Fonte: INE (2014).

A figura 2 representa a distribuição da capacidade de alojamento, por tipologia. A tipologia com maior capacidade de alojamento é a casa de campo, que representa 45,8% do total de camas disponíveis. Os hotéis rurais são a segunda modalidade mais representativa, com 20,5% do total da oferta. A tipologia com menor capacidade de alojamento é o agroturismo (19,1%).

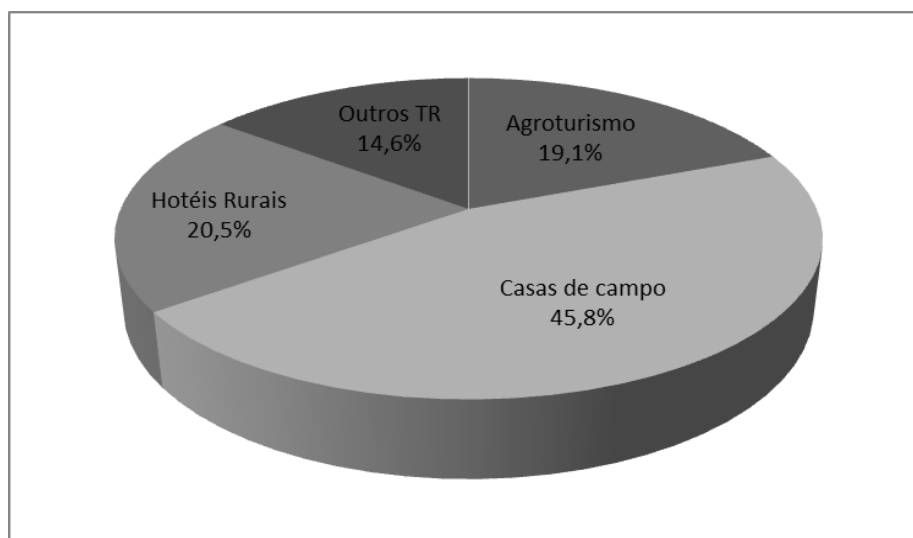


Figura 2- Capacidade de alojamento nos empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia, em 2013

Fonte: INE (2014).

Através da tabela 10, é possível verificar que, em 2013, Portugal Continental dispunha de uma capacidade de alojamento para 8541 pessoas em empreendimentos de TER. Relativamente à distribuição geográfica, é a região Norte que tem a maior capacidade de alojamento (41%) seguida do Alentejo com 33,5%.

Tabela 10 - Capacidade de alojamento em empreendimentos de TER em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Número de pessoas)

NUT	TER									
	Agroturismo		Casas de Campo		Hotéis Rurais		Outros TER		Total pessoas	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Norte	792	48,5	1390	35,6	704	40,2	615	49,4	3501	41
Centro	204	12,5	751	19,2	383	21,9	355	28,5	1693	19,8
Lisboa	-	-	206	5,3	-	-	-	-	206	2,4
Alentejo	638	39	1285	32,9	665	38	276	22,2	2864	33,5
Algarve	-	-	277	7,1	-	-	-	-	277	3,2
Continente	1634	100	3909	100	1752	100	1246	100	8541	100

Fonte: INE (2014).

A figura 3 espelha a distribuição de hóspedes, por tipologia de empreendimento de TER. Também este indicador aponta para a preponderância das casas de campo (43,7%) e dos hotéis rurais (30,3%).

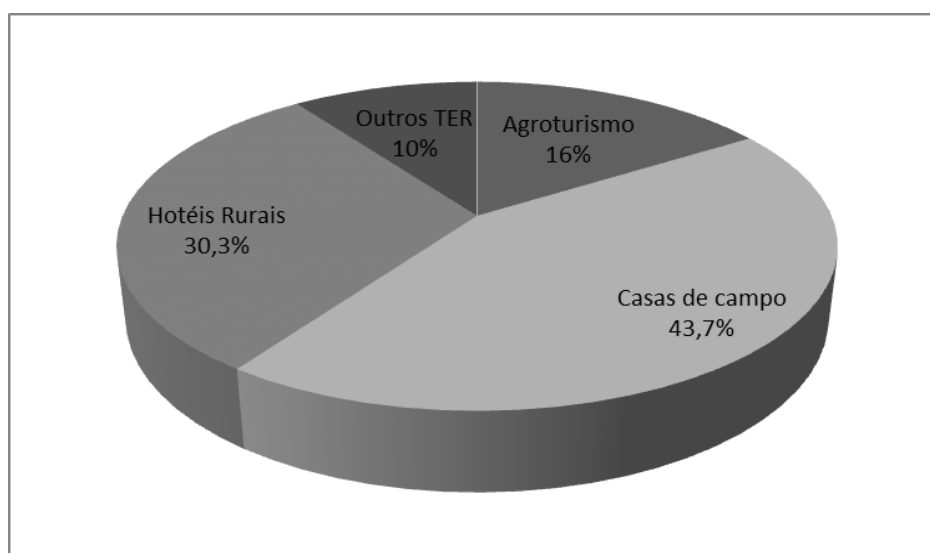


Figura 3- Hóspedes em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER, em 2013

Fonte: INE (2014).

Na tabela 11 é possível ainda verificar que a região Norte foi a que recebeu maior número de hóspedes, nestes empreendimentos, em 2013, num total de cerca de 87000 hóspedes, ou seja, 37,7% do total, em Portugal Continental. De seguida, surge o Alentejo com cerca de 82000 hóspedes (35,5%) e o Centro com cerca de 49000 hóspedes (21,2%).

Tabela 11- Hóspedes em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Milhares)

NUT		TER								Total hóspedes	
		Agroturismo		Casas de Campo		Hotéis Rurais		Outros TER			
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Norte		17	45,9	28	27,7	32	45,7	10	43,5	87	37,7
Centro	5	13,5	22	21,8	16	22,9	6	26,1	49	21,2	
Lisboa			6	5,9					6	2,6	
Alentejo		15	40,5	38	37,6	22	31,4	7	30,4	82	35,5
Algarve			7	6,9					7	3	
Continente		37	100	101	100	70	100	23	100	231	100

Fonte: INE (2014).

Os dados relativos às dormidas em empreendimentos de TER estão espelhados na figura 4 e na tabela 12. À semelhança dos indicadores apresentados anteriormente, as casas de campo são a tipologia que concentra maior percentagem de dormidas (46,8%) seguidas dos hotéis rurais (27,4%).

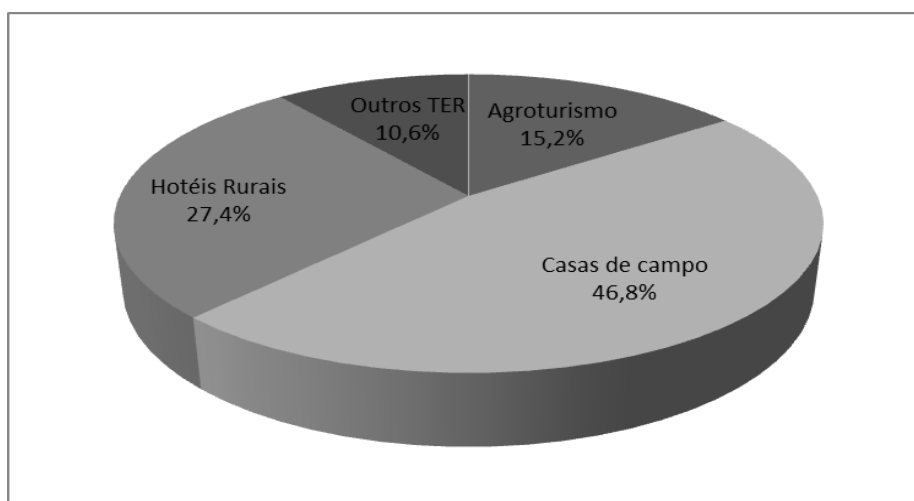


Figura 4 – Dormidas em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER, em 2013

Fonte: INE (2014).

Ao contrário dos indicadores representados nas tabelas anteriores, em que a predominância geográfica se situa no Norte do país, no caso das dormidas (tabela 12), o valor mais elevado pertence ao Alentejo. Em 2013, o número de dormidas em TER, no Alentejo, era de cerca de 174000, representando 36,2% do total de dormidas, no território nacional. De seguida, surgem as regiões Norte e Centro com, aproximadamente, 171000 dormidas (35,6%) e 97000 dormidas (20,2%), respetivamente. Estes dados sugerem que a estada média em empreendimentos de TER no Alentejo poderá ser um pouco superior à estada média neste tipo de empreendimentos no Norte.

Tabela 12 – Dormidas em Portugal Continental, segundo a tipologia de alojamento de TER e a NUTII, em 2013 (Milhares)

NUT	Turismo Rural								Total dormidas	
	Agroturismo		Casas de Campo		Hotéis Rurais		Outros TR		N	%
	N	%	N	%	N	%	N	%		
Norte	33	45,2	61	27,1	55	41,7	22	43,1	171	35,6
Centro	9	12,3	42	18,7	33	25	13	25,5	97	20,2
Lisboa			14	6,2					14	2,9
Alentejo	31	42,5	83	36,9	44	33,3	16	31,4	174	36,2
Algarve			25	11,1					25	5,2
Continente	73	100	225	100	132	100	51	100	481	100

Fonte: INE (2014).

Em resumo, verifica-se que são as regiões Norte e Alentejo aquelas que dispõem de maior número de unidades de alojamento de TER, bem como de maior capacidade de alojamento. No que diz respeito ao número de unidades em funcionamento, são as casas de campo que predominam, seguidas das unidades de agroturismo. Relativamente à capacidade de alojamento, a tipologia casas de campo é a que apresenta maior percentagem, seguida dos hotéis rurais e do agroturismo.

As regiões com maior oferta de alojamento são também aquelas que registam um número maior de hóspedes e de dormidas que se concentram, maioritariamente, nas casas de campo e nos hotéis rurais.

3.8 Conclusão

O espaço rural tem assistido a mudanças profundas, em Portugal e em muitas regiões da Europa (Baptista, 2011; Kastenholz, 2014). Passou-se da monofuncionalidade associada à prática da agricultura para o desenvolvimento de diversas atividades, onde se destacam e emergem aquelas que estão relacionadas com o turismo, lazer e bem-estar e ainda com a produção de alimentos tradicionais destinados, na sua maioria, à população urbana (Figueiredo, 2011). Os espaços rurais passaram, assim, de uma base unidimensional (associada à produção agrícola), para uma base pluridimensional, onde coexistem diferentes atividades funcionais, desde a produtiva à recreativa, cultural e terapêutica (Covas, 2011).

Estes espaços continuam, nos dias de hoje, a ser associados a abandono, envelhecimento da população, escassas oportunidades de trabalho e salários baixos (Eurostat, 2013). Neste contexto, o turismo pode ser uma ferramenta para o desenvolvimento económico do espaço rural, uma vez que estimula a existência de outras atividades e serviços, como sejam a construção / reabilitação, o comércio, a restauração e os transportes.

Apesar da dificuldade de encontrar uma definição de TER que contemple todas as realidades, existem elementos comuns às diferentes perspetivas referidas pelos autores citados, que permitem identificar elementos-chave e diferenciadores deste tipo de turismo. Desta forma, destacam-se alguns aspetos que, segundo Lane (1994), são fundamentais para uma definição consensual de TER. Segundo o autor, para ser rural, o turismo deve estar localizado no espaço rural, basear-se no contacto com a natureza, com as tradições e o património local e caracterizar-se por negócios e infraestruturas de pequena escala. Nesta perspetiva, o TER deve também ter um crescimento lento e orgânico, tendo particular preocupação com os habitantes locais e com o benefício e desenvolvimento da região onde se insere.

O contributo do turismo para a preservação da autenticidade das regiões rurais, quer a nível humano, quer a nível cultural, ambiental ou económico são pontos-chave identificados, regularmente, na literatura. O impacto transversal do turismo nestas regiões, em particular em contextos de maiores dificuldades económicas e de desertificação, é realçado ao longo

do capítulo, por exemplo por Liu (2006), Sharpley (2002) e Fons et al. (2011). Hall et al. (2004) defendem ainda que o turismo contribui sobretudo para a revitalização e reorganização das economias locais, para o desenvolvimento de políticas de sustentabilidade ambiental, económica e social e para a preservação e valorização de bens alimentares e de edifícios ou locais abandonados e em estado de degradação.

Como consequência das mudanças ocorridas no espaço rural e da ascensão e afirmação do turismo como ferramenta de desenvolvimento destes espaços, surge a necessidade de reabilitar e dar novo uso a edifícios que ficaram sem qualquer função, uma vez que a atividade agrícola, para a qual foram projetados, já não necessitava deles, tal como referem Fuentes (2010) e van der Vaart (2005). A reabilitação de edifícios para fins de alojamento turístico no espaço rural representa a resolução de alguns problemas relacionados com estes edifícios, por exemplo, a nível estrutural, estético e de segurança, mas, ao mesmo tempo, contribui para a regeneração do espaço circundante, do património e da arquitetura local, para a obtenção de um rendimento complementar para as famílias e para gerar oportunidades de criação de novos postos de trabalho (Murzyn-Kupisz, 2013; van der Vaart, 2005).

Com a reabilitação surgem as dificuldades e os entraves relacionados, por exemplo, com a falta de informação e documentação do edifício, com a falta de recursos financeiros próprios e de apoios públicos, com as normas regulamentares que variam de país para país, entre outros constrangimentos. Alguns deles prendem-se também com a resistência por parte dos residentes, que não encaram positivamente as intervenções junto das suas casas. Com maiores ou menores entraves, a reabilitação de edifícios outrora de apoio à agricultura ou, simplesmente, em estado de abandono e degradação, contribui para que se mantenham vivos pedaços da história destes locais e perpetua técnicas arquitetónicas, que de outra forma, tenderiam a desaparecer.

O capítulo 3 termina com a apresentação de alguns dados estatísticos, referentes à oferta e procura de empreendimentos de TER em funcionamento em Portugal Continental, em 2013. De forma sucinta, Portugal Continental dispõe de 554 empreendimentos de TER (distribuídos pelas tipologias casa de campo, agroturismo e hotel rural), na sua maioria (56%) casas de campo, concentradas sobretudo na região Norte e Alentejo. São as casas de

campo, bem como as regiões Norte e Alentejo, que possuem também uma maior capacidade de alojamento e um maior número de hóspedes. Relativamente às dormidas, é também a casa de campo a que regista maiores valores mas, neste caso, é o Alentejo a região que regista o maior número.

4 Objetivos e metodologia do estudo empírico

4.1 Introdução

No presente capítulo são apresentados os objetivos e a metodologia utilizada na recolha, análise e tratamento de dados do estudo empírico.

O capítulo subdivide-se em três secções. Na primeira, são apresentados os objetivos do estudo empírico. Na segunda secção, é descrita a metodologia de recolha de dados, nomeadamente a população em análise, o instrumento de recolha de dados utilizado, bem como os diferentes passos seguidos ao longo de todo o processo que possibilitou a obtenção dos dados.

Por fim, a terceira secção diz respeito aos métodos adotados para analisar os dados recolhidos no estudo empírico.

4.2 Objetivos do estudo empírico

O estudo empírico tem como objetivo caracterizar o processo de reabilitação dos empreendimentos de TER pertencentes às tipologias de agroturismo e casa de campo, bem como identificar as relações existentes entre o tipo de reabilitação realizada e outros aspetos, tais como: características dos empreendimentos, motivações para a reabilitação e constrangimentos deste processo. Foram selecionadas as tipologias de agroturismo e casa de campo por serem mais semelhantes em termos de características, nomeadamente no que diz respeito ao número máximo de quartos, aspeto que decorre dos requisitos legais impostos (ver secção 3.6.1). Os hotéis rurais, por terem características distintas, não foram considerados neste estudo. Restringiu-se também o estudo a Portugal Continental pois, como foi já anteriormente referido, na Madeira e nos Açores as modalidades de alojamento de TER possuem designações diferentes.

O objetivo do estudo empírico centra-se, em concreto, na caracterização da reabilitação efetuada aos elementos / sistemas construtivos e no apuramento da gravidade e extensão dessa mesma reabilitação. Pretende-se também fazer uma breve análise das características

destes empreendimentos. Espera-se igualmente conhecer as principais motivações que estiveram na base da reabilitação, bem como as vantagens e os constrangimentos que o processo de reabilitação representa para os proprietários destes empreendimentos. Por fim, pretende-se analisar as relações existentes entre o tipo de reabilitação e outros aspetos, tais como: características dos empreendimentos, motivações para a reabilitação e constrangimentos do processo de reabilitação.

4.3 Método de recolha de dados

A população em estudo são os empreendimentos de TER de Portugal Continental que foram já alvo de reabilitação, pertencentes às categorias de agroturismo e casa de campo. Na impossibilidade de identificar, antes do início do estudo empírico, os empreendimentos de TER que foram já reabilitados, tomou-se como referência o conjunto de casas de campo e de empreendimentos de agroturismo que corresponderia, segundo os valores apresentados pelo INE para o ano de 2013, a cerca de 416 empreendimentos de TER.

Para a realização do trabalho de campo, foi elaborado um inquérito por questionário. A principal vantagem do inquérito por questionário é o facto de poder recolher-se uma grande quantidade de dados sobre um indivíduo ou entidade, de uma só vez. A informação recolhida pode incluir, por exemplo, dados demográficos e socioeconómicos (idade, rendimento, profissão, local de residência), interesses, opiniões, comportamentos ou atitudes. Outra das vantagens é a versatilidade, uma vez que pode ser administrado pessoalmente ou enviado por correio e, por último, é possível adaptar-se do ponto de vista da linguagem, em função do interlocutor (Aaker & Day, 1990). Foram administrados cinco questionários piloto, presencialmente, em empreendimentos situados na região Centro. A versão final do questionário encontra-se no Anexo 1.

O questionário aplicado divide-se em três partes, cada uma delas desenvolvida com base na revisão da literatura, no sentido de dar resposta aos objetivos estabelecidos. Solicitou-se aos inquiridos que, na resposta ao questionário, considerassem a reabilitação de maior impacte e transformação que o edifício sofreu, por se considerar que essa seria a mais relevante, não só por ter tido um maior impacte no edifício, mas também por ter sido,

eventualmente, aquela que mais contribuiu para que o edifício pudesse ser classificado e utilizado como empreendimento de TER. A primeira parte é constituída por sete questões e procura caracterizar os empreendimentos de TER no que diz respeito à tipologia, número de divisões, localização e ano de construção (questões 1, 2, 3 e 4 respetivamente). A questão 5 procura conhecer o empreendimento quanto aos equipamentos de lazer / saúde e bem-estar e foi construída com base em alguns estudos consultados (Cantallops et al., 2014; Pina & Delfa, 2005). A questão 6 visa aferir o ano de conclusão da reabilitação do edifício e a questão 7 tem por objetivo conhecer a função ou funções que o edifício assumiu no passado, por forma a conhecer um pouco da sua história e da evolução que sofreu até à atualidade (as funções foram identificadas em investigação desenvolvida por autores como Oliveira & Sousa, 2003).

A parte II (questões 8 a 17) tem como objetivo conhecer o processo de reabilitação propriamente dito, sendo que reúne as questões consideradas centrais para o objetivo do estudo. Desta forma, com as questões 8 e 9, pretende averiguar-se se foram efetuados levantamentos históricos ou estudos de diagnóstico do edifício, antes de qualquer intervenção e identificar a metodologia utilizada para fazer esses levantamentos ou estudos. Este é um aspeto referido na literatura e um procedimento defendido por diferentes autores, que consideram de grande importância conhecer o edifício (materiais utilizados, técnicas construtivas aplicadas, características arquitetónicas do edifício e da envolvente, entre outros aspetos) como forma de melhor planear uma intervenção de reabilitação e de evitar problemas que possam surgir ao longo dessa mesma intervenção. As possíveis metodologias de realização dos levantamentos ou estudos mencionadas no questionário foram identificadas com base em Appleton (2002), Arêde e Costa (2002), Córias (2007), Fuentes (2010) e ICOMOS (2003).

A questão 10 procura apurar a duração da reabilitação, por se considerar um elemento de interesse para o estudo. São diversos os fatores que podem determinar a duração da reabilitação, como por exemplo, a gravidade das anomalias e consequente extensão da intervenção, a existência de mão-de-obra e de materiais adequados na região ou a disponibilidade financeira do proprietário / promotor.

As questões que se seguem (11, 12 e 13) convidam o interlocutor a identificar os elementos/sistemas construtivos que foram intervencionados (identificados maioritariamente a partir de Appleton, 2011 e Freitas, 2012) sendo, para cada um deles, solicitada a indicação do grau de gravidade das anomalias encontradas (sem significado, ligeiras, médias ou graves) e da extensão da intervenção no elemento/sistema (localizada, média, extensa ou total). As escalas da gravidade da anomalia e da extensão da intervenção foram elaboradas a partir de Vilhena et al. (2009), considerando-se, no caso da extensão da intervenção, o seguinte: intervenção localizada (correspondente a uma intervenção em 10% ou menos do elemento intervencionado), média (em 11% a 30% do elemento), extensa (em 31% a 50% do elemento) ou total (em mais de 51% do elemento). Na questão 14 solicita-se a mesma avaliação da questão anterior, relativa à extensão da intervenção, mas desta feita, por espaço intervencionado.

Nas questões 15 e 16, o objetivo é perceber se foi feita alguma reabilitação (ou incluídos novos elementos) ao nível dos equipamentos de lazer, saúde e bem-estar do edifício (identificados, com base em Cantallops et al., 2014; Pina & Delfa, 2005) e também dos elementos externos ao edifício, como sejam muros, pavimentos ou jardins. Estes elementos contribuem para o conforto dos hóspedes e outros utilizadores do espaço.

A importância da integração do edifício no meio envolvente é um dos aspetos mais vezes referido, nos estudos consultados (Bocz et al., 2012; Cano et al., 2013; Carrera, 2004; Córias, 2007; Condesso, 2011; Freitas, 2012; Fuentes, 2010). Neste sentido, a questão 17 pretende auscultar os proprietários dos empreendimentos sobre as principais preocupações com o meio envolvente, que foram tidas em conta aquando da reabilitação do edifício. Para a identificação dos 5 itens incluídos no questionário contribuíram, entre outros, os estudos de Cantallops et al. (2014), Fernandes (2012), Fleischer & Felenstein (2000) e Verhoeve et al. (2012). Com esta questão encerra-se a parte II respeitante à reabilitação.

Por fim, a parte III diz respeito às motivações, vantagens e constrangimentos sentidos pelos proprietários / promotores antes e durante o exercício de reabilitação.

Na questão 18, solicita-se que o respondente selecione, de um conjunto de 13 opções, aquelas que considera serem as 4 motivações principais que estiveram na base da intervenção. Para a seleção das 13 opções apresentadas, contribuiu a revisão bibliográfica,

em particular alguma pesquisa realizada por Appleton (2011), Freitas (2012), Getz e Carlsen (2000), Hernández-Maestro e González-Benito (2013), ICOMOS (2003), Iorio e Corsale (2009), Paiva et al. (2006), Roberts e Hall (2001) e Sharpley (2002). Da lista, fazem parte motivações pessoais e familiares, motivações relacionadas com o estado do edifício e outras ainda, tais como motivações relativas ao meio envolvente e à região.

A questão 19 tem como objetivo conhecer as principais vantagens da reabilitação dos empreendimentos de TER para a região onde se inserem. Para esta questão, foi construída uma lista com 7 opções (com base em Cano et al., 2013; Decreto-lei 39/2008; Fuentes et al., 2010; Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Murzyn-Kupisz, 2013; van der Vaart, 2005), das quais os respondentes eram convidados a escolher as 3, que na sua perspetiva, fossem mais relevantes.

Da mesma forma, na questão 20 solicita-se a seleção de 3 opções, de um conjunto de 8, que melhor reflitam as dificuldades sentidas com o processo de reabilitação. Para a identificação destas 8 opções contribuíram, entre outros, os estudos de Cantallops et al. (2014), Fernandes (2012), Fleischer & Felenstein (2000) e Verhoeve et al. (2012). Com esta questão, espera-se poder contribuir para a perceção das dificuldades e obstáculos que surgem ao longo de todo o processo e, com isso, identificar possíveis formas de ultrapassar e contornar esses mesmos obstáculos.

Por último, a questão 21, de resposta opcional, procura aferir, em termos percentuais, o custo da reabilitação face ao valor patrimonial atual do imóvel. É de notar que a questão 21, embora esteja relacionada com uma característica do processo de reabilitação – o seu custo -, podendo portanto ser integrada na segunda parte do questionário, foi apresentada como última questão para evitar uma menor taxa de resposta, ou um maior número de questionários incompletos, uma vez que os inquiridos geralmente não gostam de responder a perguntas onde têm que fornecer dados financeiros.

Considerando a elevada dispersão geográfica dos empreendimentos de TER que eram alvo de análise, bem como restrições temporais e financeiras, foi decidido administrar o questionário *online*. O questionário foi criado numa plataforma eletrónica da Universidade de Aveiro e enviado, por e-mail, para os responsáveis dos empreendimentos de TER que correspondiam à população de empreendimentos que se pretendia estudar. Os

empreendimentos e respetivos contactos foram obtidos através da consulta da página eletrónica do Registo Nacional de Turismo e das páginas eletrónicas das entidades regionais de turismo de Portugal Continental (Turismo do Porto e Norte de Portugal, Turismo Centro de Portugal, Entidade Regional de Turismo da Região de Lisboa, Turismo do Alentejo e Turismo do Algarve).

Os questionários foram administrados entre março e maio de 2015, tendo sido fundamental a receptividade e participação, por parte dos proprietários e colaboradores dos empreendimentos que demonstraram disponibilidade para partilharem a informação que era pedida, sem a qual este estudo não teria sido possível.

4.4 Método de análise dos dados

Os dados recolhidos foram organizados e analisados através do SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*), versão 17.0.

O primeiro passo consistiu na análise descritiva dos dados, com o recurso à elaboração de tabelas de frequências (absolutas e relativas) para cada uma das questões, de acordo com a estrutura do questionário.

Para realizar outras análises que se consideravam relevantes foram criadas quatro novas variáveis para quantificar: o número total de divisões (correspondente à soma do número de quartos, salas, WC comuns e cozinhas), o número total de equipamentos/sistemas intervencionados, o número total de equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar intervencionados e o número total de elementos exteriores intervencionados.

Procedeu-se ainda ao reagrupamento de algumas variáveis, no sentido de obter grupos com um número mais elevado de casos, por forma a viabilizar a realização de alguns testes. Adotou-se este procedimento no caso das variáveis relacionadas com as seguintes questões: ano de construção do edifício (questão 4), ano de conclusão da reabilitação (questão 6), duração da reabilitação (questão 10) e custo da reabilitação (questão 21).

Atendendo a que as três partes do questionário são fundamentais para que se perceba o processo de reabilitação dos empreendimentos da amostra, foram testadas as associações entre: 1) as características do empreendimento (parte I) e as características do processo de reabilitação (parte II); 2) as motivações, vantagens e constrangimentos da reabilitação (parte III) e as características do processo de reabilitação (parte II) e; 3) entre as diferentes características do processo de reabilitação (parte II).

Foi então testada a existência de associações/relações entre variáveis, através de testes paramétricos (teste t e correlação de Spearman) e não paramétricos (qui-quadrado). O teste t foi utilizado sempre que se pretendia verificar se havia diferenças estatisticamente significativas entre grupos ao nível de uma variável quantitativa. O teste do qui-quadrado foi aplicado sempre que foram testadas associações entre variáveis nominais. A correlação de Spearman foi aplicada para testar a existência de correlações entre variáveis quantitativas e ordinais.

5 Análise e discussão de resultados

5.1 Introdução

O capítulo 5 apresenta uma análise dos resultados obtidos com a aplicação do inquérito por questionário (que serviu de base ao estudo empírico), através da análise descritiva e indutiva dos dados.

A análise descritiva está dividida em três secções, em consonância com o questionário, com o objetivo de facilitar a apresentação e a análise dos dados. Começa por ser feita a caracterização dos empreendimentos (secção 5.2), seguindo-se a caracterização do processo de reabilitação do edifício e da envolvente (secção 5.3). Posteriormente, são apresentadas as motivações que estiveram na base da reabilitação, as vantagens que, na perspetiva dos proprietários, essa mesma reabilitação apresenta para o meio onde o empreendimento se insere e, por fim, as dificuldades sentidas ao longo de todo o processo (secção 5.4). A variável “custo da reabilitação” é entendida, como já mencionado anteriormente, como parte integrante das características da reabilitação. Por este motivo, esta variável será analisada nas mesmas secções onde forem analisadas todas as outras variáveis associadas à reabilitação.

Após a apresentação dos resultados relativos às temáticas anteriormente referidas (estatística descritiva) do estudo empírico, procurar-se-á analisar possíveis associações entre as variáveis. Para isso, tomam-se como centrais as variáveis relacionadas com a reabilitação do empreendimento (parte II do questionário) e averiguam-se possíveis relações entre estas variáveis e, ainda, relações entre estas e outras variáveis. O objetivo é perceber se a reabilitação efetuada está relacionada ou não com fatores como, por exemplo, a região (NUTII) na qual a casa está localizada, a data de construção, a tipologia, o número de divisões, as anomalias dos edifícios ou determinadas motivações que podem levar à reabilitação.

Desta forma, na secção 5.5 são apresentadas as associações encontradas entre as variáveis relacionadas com a caracterização dos empreendimentos (parte I) e as variáveis que caracterizam o processo de reabilitação (parte II). A secção 5.6 mostra as associações

detetadas entre as motivações, vantagens e constrangimentos da reabilitação (parte III) e as características do processo de reabilitação (parte II). Na secção 5.7 apresentam-se as associações entre as diversas variáveis relacionadas com a reabilitação. Os valores considerados mais relevantes são destacados nas tabelas a negrito e fundo cinza.

As associações são testadas e apresentadas de acordo com a ordem descrita no questionário. São apresentados apenas os casos em que a análise é válida e em que existe associação entre as variáveis (ou seja, em que $p\text{ value} \leq 0,05$).

Após a realização destes cruzamentos entre variáveis, acredita-se que haverá elementos de interesse que ajudem a explicar e a perceber melhor a reabilitação dos empreendimentos da amostra do estudo empírico.

5.2 Caracterização dos empreendimentos de TER

Do total dos responsáveis pelos empreendimentos contactados, foi possível obter 160 questionários totalmente preenchidos, o que corresponde a 38,5% do número de casas de campo e de agroturismo existentes em Portugal Continental, em 2013, segundo o INE (2014).

A amostra considerada no estudo empírico é, por isso, de 160 empreendimentos de TER. Do total da amostra, 123 são casas de campo (77,4%) e 36 são unidades de agroturismo (22,6%). As casas de campo representam 39,7% do total de casas de campo existentes em Portugal Continental, em 2013. Este valor é de 34%, no que se refere às unidades de agroturismo. De realçar ainda que 21% do total de casas de campo da amostra corresponde à tipologia de turismo de aldeia.

A tabela 13 apresenta o número de divisões dos empreendimentos estudados. De realçar que os 160 empreendimentos que constituem a amostra possuem, no total, 985 quartos, dos quais 837 (cerca de 85%) têm WC privativo e os restantes 148 (cerca de 15%) não possuem WC privativo. A maior parte dos empreendimentos (76,9%) tem entre três e oito quartos, havendo também um número considerável (10,6%) que tem nove ou dez quartos.

De facto, verifica-se que, apesar da diversidade existente ao nível do número de quartos, a maioria dos empreendimentos (52%) tem 4 a 7 quartos com WC privativo, embora haja também um número considerável que tem menos de 4 quartos com WC privativo (27,5%) e entre 8 e 10 quartos com estas características (16,3%). São poucas as casas que têm mais de 10 quartos com WC privativo (4,4%). Por outro lado, a maioria dos empreendimentos, ou seja, 68,8% não tem qualquer quarto sem WC privativo, embora 20,1% ainda tenham 1 ou 2 quartos sem WC privativo.

No que se refere ao número de salas, a tendência recai na existência de duas (34,4%) ou uma (26,3%) em cada empreendimento. Existe ainda uma percentagem relevante de empreendimentos com 3 e 4 salas (23,8%). Estes empreendimentos possuem, em regra, uma cozinha (56,9%) ou, em alguns casos, duas (17,5%). Apenas 1,3% não possui cozinha. Por último, existem, na maior parte dos casos, um ou dois WC comuns por empreendimento, 38,1% e 21,9%, respetivamente.

Tabela 13 - Divisões dos empreendimentos de TER

Número de divisões	Quartos		Quartos com WC privativo		Quartos sem WC privativo		Salas		Cozinhas		WC comuns	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
0			13	8,1	110	68,8	1	0,6	2	1,3	28	17,5
1	3	1,9	11	6,9	6	3,8	42	26,3	91	56,9	61	38,1
2	7	4,4	8	5	26	16,3	55	34,4	28	17,5	35	21,9
3	17	10,6	12	7,5	5	3,1	27	16,9	11	6,9	16	10
4	29	18,1	24	15	5	3,1	11	6,9	8	5	9	5,6
5	15	9,4	14	8,8	1	0,6	7	4,4	7	4,4	3	1,9
6	25	15,6	27	16,9			8	5	8	5	3	1,9
7	18	11,3	18	11,3	6	3,8	3	1,9			1	0,6
8	19	11,9	13	8,1	1	0,6	1	0,6	2	1,3	1	0,6
9	8	5	6	3,8							2	1,3
10	9	5,6	7	4,4			3	1,9	1	0,6	1	0,6
11	2	1,3	2	1,3			1	0,6	1	0,6		
12	2	1,3	1	0,6			1	0,6	1	0,6		
13			1	0,6								
14												
15	6	3,8	3	1,9								
Total	985		837		148							

Fonte: Elaboração própria.

A amostra abrangeu 101 concelhos de Portugal Continental. Dado que se trata de um número elevado de concelhos, e por isso difícil de retratar, os concelhos foram agrupados por NUT II, tal como reflete a figura 5. A amostra concentra-se, principalmente, nas regiões Norte (44%) e Centro (31%). As regiões com menor representatividade são Lisboa e Algarve que, em conjunto, representam 8% do total da amostra.

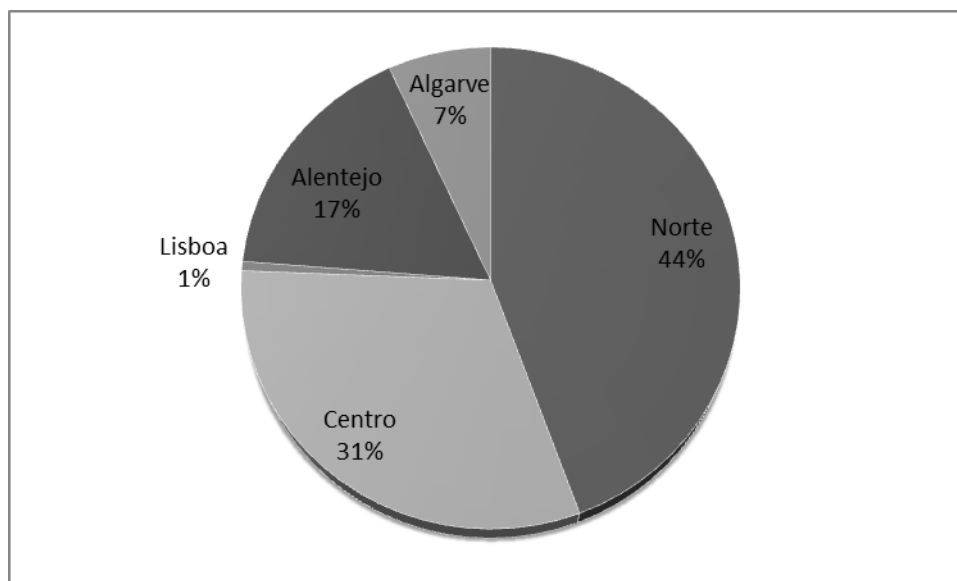


Figura 5 - Localização dos empreendimentos de TER por NUTII

Fonte: Elaboração própria.

Através da observação da figura 6, é possível concluir que a variedade de respostas, no que diz respeito ao ano de construção do edifício, é elevada. Existem empreendimentos com data anterior ao séc. XVII (2,7%) e daí até aos anos 2000 (8,1% correspondem a edifícios construídos após o ano 2000). Optou-se por considerar os questionários relativos aos edifícios mais recentes (com data posterior ao ano de 2001), por estarem corretamente preenchidos e retratarem a necessidade efetiva de ter existido uma reabilitação. Mesmo tratando-se de edifícios mais recentes, os inquiridos assumem a necessidade de ter existido uma reabilitação, ao responderem totalmente ao questionário.

A figura 6 indica-nos que a amostra é composta principalmente por empreendimentos datados da primeira metade do séc. XX (34,2%) e do séc. XIX (29,5%). A existência de edifícios seculares que atualmente exercem a função de alojamento turístico comprova a importância do estudo da reabilitação e da evolução sofrida, por estes edifícios, até aos dias de hoje. Por outro lado, é também uma realidade que edifícios mais recentes passaram por processos de reabilitação e readaptação, para estarem adaptados às necessidades que a atividade turística exige.

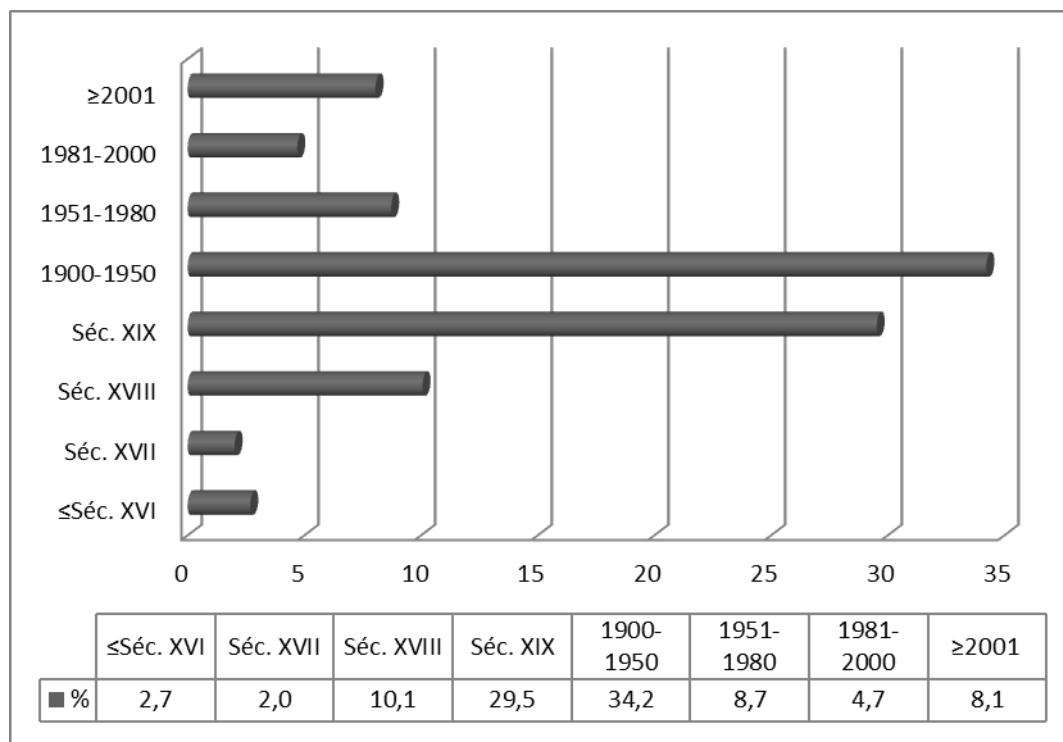


Figura 6 - Ano de construção do edifício original

Fonte: Elaboração própria.

Por ser um dado relevante para a caracterização do empreendimento, solicitou-se aos inquiridos que revelassem o ano em que foi concluída a reabilitação com maior impacto (figura 7). Na maioria dos casos (53,2%), a reabilitação foi terminada após o ano de 2009, havendo, no entanto, também 35,4% dos inquiridos a referirem que a reabilitação do empreendimento terminou no período compreendido entre os anos 2000 e 2009.

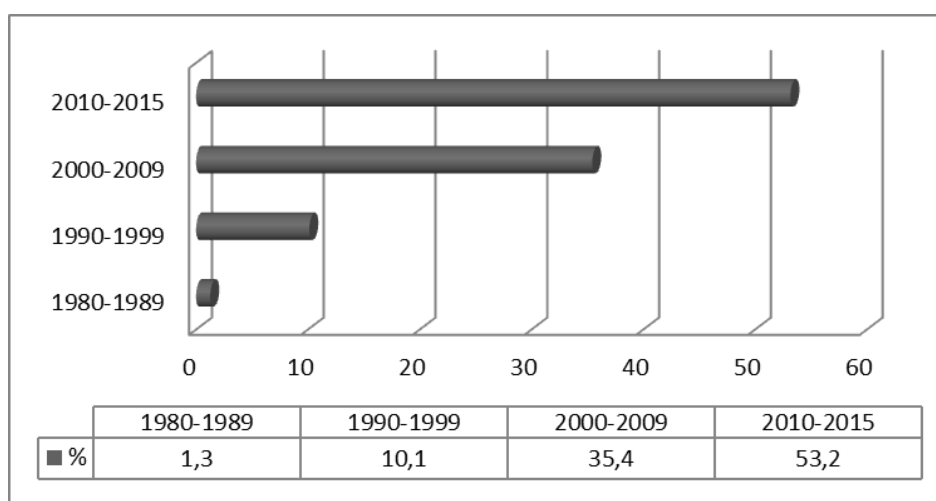


Figura 7 - Ano de conclusão da reabilitação

Fonte: Elaboração própria.

De seguida, os inquiridos foram convidados a identificar os equipamentos de lazer, saúde e bem-estar que fazem parte do empreendimento. Dos equipamentos enumerados no questionário (tabela 14), verifica-se a preponderância da piscina descoberta, integrada em 66,9% dos empreendimentos da amostra, seguida da sala de jogos (35%) e do parque infantil, que tem também uma presença assinalável (23,1%).

De referir ainda que foram apontados outros equipamentos de lazer, saúde e bem-estar (para além daqueles que foram identificados no questionário), nomeadamente infraestruturas de apoio à prática de desportos diversos (basquetebol, voleibol, mesa de ping-pong ou matraquilhos), bem como os jardins e percursos de passeio que, neste contexto, muitas vezes, têm a função de proporcionar lazer, saúde e bem-estar aos turistas. Foram também mencionadas algumas infraestruturas de apoio à prática de atividades tradicionais, como sejam, o lagar, o forno a lenha e a adega.

Tabela 14 - Equipamentos de lazer, saúde e bem-estar

Equipamentos de lazer / manutenção / saúde e bem-estar	N	%
Piscina descoberta	107	66,9
Piscina coberta	3	1,9
Parque infantil	37	23,1
Sala de jogos	56	35
Campo de ténis	12	7,5
Campo de golfe/minigolfe	1	0,6
Ginásio	11	6,9
SPA	7	4,4
Outros	67	41,9

Fonte: Elaboração própria.

Ainda no âmbito da caracterização dos empreendimentos, importa fazer alusão às principais funções que os edifícios assumiram, no passado, antes do exercício de reabilitação que conduziu à função atual. Pela tabela 15, conclui-se que as duas funções mais vezes referidas são a habitação, com 70% de respostas, e o apoio à agricultura, com 48,8%. Apenas 1,9% da amostra tinha já a função turística antes da reabilitação.

Tabela 15 - Função do edifício antes da reabilitação

Função	N	%
Habitação	112	70
Apoio à agricultura	78	48,8
Comércio	4	2,5
Turismo	3	1,9
Outras	9	5,6

Fonte: Elaboração própria.

5.3 Caracterização do processo de reabilitação dos empreendimentos, equipamentos e espaço envolvente

Do ponto de vista do processo de reabilitação, esta secção reveste-se de particular interesse e importância, uma vez que permite conhecer o processo de reabilitação da amostra em estudo, quer no que respeita ao edifício propriamente dito, quer ao espaço circundante e aos equipamentos que o compõem.

Pela revisão da literatura, foi possível analisar a importância conferida à execução de estudos prévios e levantamentos documentais que ajudam a conhecer a história e a evolução do edifício onde se pretende intervir. Da amostra, 65 inquiridos (40,6%) afirmam ter realizado algum levantamento histórico ou estudo de diagnóstico, antes do início da reabilitação. Dos indivíduos que efetuaram os referidos estudos, 30% privilegiam a “observação e inspeção”, 19,4% afirmam ter consultado documentos relativos ao edifício e apenas 8,8% fizeram ensaios/testes de caracterização (tabela 16). São ainda referidas outras fontes de informação utilizadas apenas num reduzido número de casos como, por exemplo, testemunhos de antigos proprietários ou de populares que conheceram o edifício no passado (4,2%).

Tabela 16 - Estudos sobre o edifício antes da reabilitação

Estudos sobre o edifício	N	%
Consulta de documentos	31	19,4
Observação e inspeção	48	30
Ensaios/testes de caracterização	14	8,8
Outros	7	4,2

Fonte: Elaboração própria.

No que diz respeito à duração da reabilitação, é possível concluir, através da observação da figura 8, que existe uma tendência mais acentuada para a reabilitação demorar entre 18 e 24 meses (33,8%). No entanto, constata-se também que cerca de 30% da amostra refere que a reabilitação teve uma duração menor ou igual a 12 meses. Cerca de 18% aponta para 12 a 18 meses ou para mais de 24 meses de reabilitação.

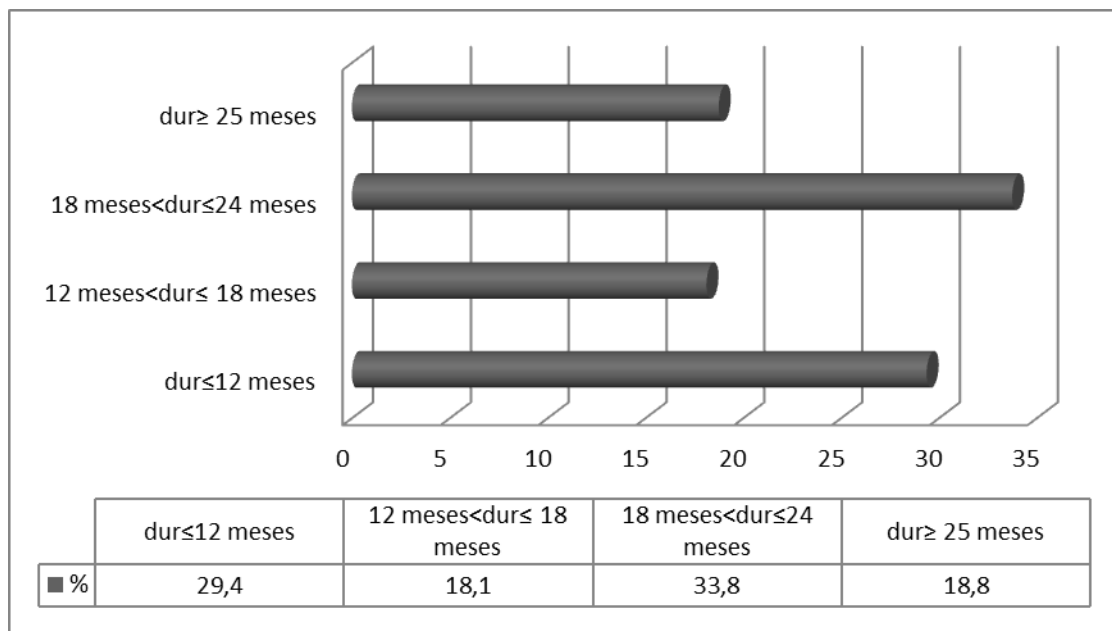


Figura 8 - Duração da reabilitação do edifício

De seguida, a tabela 17 exhibe os elementos ou sistemas que foram intervencionados ou mesmo incluídos aquando da reabilitação. Pela observação da tabela, é possível concluir que a reabilitação, regra geral, levou à intervenção ou inclusão da maior parte dos elementos que constituem o edifício. Mais de 90% dos edifícios da amostra beneficiaram da intervenção ou inclusão de paredes, portas e pavimentos interiores, de redes de águas e de esgotos, de instalações elétricas e, ainda, de portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores. A maior percentagem recai nas instalações elétricas (97,5%), o que significa que quase 100% da amostra revela ter reabilitado instalações elétricas existentes ou incluído novas instalações. Muito próximo dos 90%, encontram-se a cobertura e as telecomunicações (89,4% e 88,8% respetivamente), que são também muito intervencionadas.

De referir ainda que foram também mencionados outros elementos (8,1%) que não faziam parte da lista, onde se destacam os equipamentos de aquecimento e refrigeração, como sejam painéis solares e ar condicionado.

Tabela 17 - Elementos/sistemas intervencionados ou incluídos

Elementos / sistemas	N	%
Cobertura	143	89,4
Paredes exteriores	108	67,5
Paredes interiores	152	95,0
Escadas exteriores	71	44,4
Escadas interiores	114	71,3
Portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores	155	96,9
Portas interiores	153	95,6
Pavimentos interiores	154	96,3
Rede de águas	151	94,4
Rede de esgotos	148	92,5
Instalações elétricas	156	97,5
Telecomunicações	142	88,8
Outros	13	8,1

Fonte: Elaboração própria.

A figura 9 mostra que, na maioria dos casos (76%), foram reabilitados 10 ou mais dos 12 elementos ou sistemas referidos no inquérito por questionário.

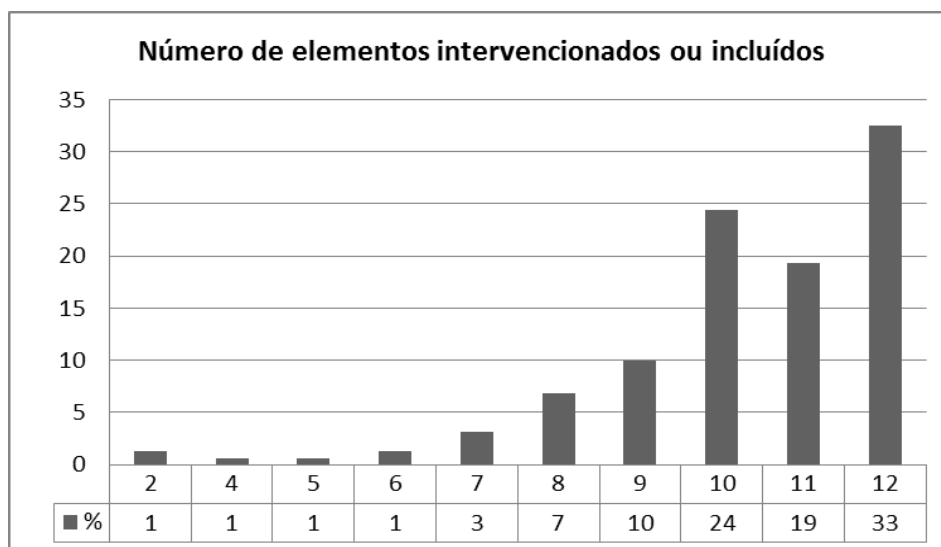


Figura 9 – Número de elementos intervencionados ou incluídos

Fonte: Elaboração própria.

Tomando como referência os elementos/sistemas descritos na tabela 17, as tabelas 18 e 19 procuram apresentar a intervenção por elemento/sistema, no que se refere ao grau de gravidade das anomalias encontradas e à extensão da intervenção efetuada.

Desta forma, podem retirar-se algumas ilações interessantes. A maioria dos elementos possuía anomalias graves. Para todos os elementos/sistemas indicados, a percentagem de anomalias graves é superior às “médias”, “ligeiras”, ou “inexistentes” e apresenta valores, em alguns casos, superiores a 60% (telecomunicações, rede de águas, pavimentos interiores, portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores, rede de esgotos e instalações elétricas) e, no caso da cobertura, superior a 70% (tabela 18). No caso das paredes exteriores e interiores, as anomalias consideradas médias apresentam uma percentagem próxima dos 30%, digna, por isso, de realce.

Face à constatação do grau de gravidade das anomalias, não será de estranhar que a extensão da intervenção seja também, maioritariamente, total (abrangendo mais de 50% da extensão do elemento intervencionado) (tabela 19). Os casos em que a extensão é total rondam, na maioria dos elementos (cobertura, escadas interiores, portas interiores, portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores, pavimentos interiores, instalações elétricas e telecomunicações), os 80%, sendo que a rede de águas e a rede de esgotos apresentam valores próximos de 90%.

Tabela 18 - Grau de gravidade das anomalias nos elementos/sistemas

Elementos / sistemas	Grau de gravidade							
	Sem significado ou inexistentes		Ligeiras		Médias		Graves	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Cobertura	9	6,3	6	4,2	25	17,5	103	72,0
Paredes exteriores	7	6,4	19	17,4	31	28,4	52	47,7
Paredes interiores	18	11,8	11	7,2	45	29,6	78	51,3
Escadas exteriores	14	19,7	9	12,7	16	22,5	32	45,1
Escadas interiores	22	19,3	8	7	24	21,1	60	52,6
Portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores	17	11	8	5,2	32	20,6	98	63,2
Portas interiores	23	15	15	9,8	30	19,6	85	55,6
Pavimentos interiores	17	11,0	13	8,4	27	17,5	97	63,0
Rede de águas	30	19,9	9	6,0	19	12,6	93	61,6
Rede de esgotos	30	20,3	4	2,7	19	12,8	95	64,2
Instalações elétricas	26	16,7	9	5,8	20	12,8	101	64,7
Telecomunicações	30	21,1	10	7,0	16	11,3	86	60,6
Outros	9	30,0	2	6,7	5	16,7	14	46,7

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 19 - Extensão da intervenção nos elementos/sistemas

Elementos / sistemas	Extensão							
	Localizada (ext≤10%)		Média (11%≤ext≤30%)		Extensa 31%≤ext≤50%		Total (ext≥51%)	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Cobertura	1	0,7	7	4,4	10	6,3	124	77,5
Paredes exteriores	9	8,3	16	14,8	32	29,6	51	47,2
Paredes interiores	4	2,6	18	11,9	29	19,2	100	66,2
Escadas exteriores	6	8,6	11	15,7	9	12,9	44	62,9
Escadas interiores	2	1,8	10	8,8	11	9,7	90	79,6
Portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores	2	1,3	12	7,8	14	9,1	126	81,8
Portas interiores	3	2,0	13	8,6	12	7,9	124	81,6
Pavimentos interiores	4	2,6	9	5,9	12	7,9	127	83,6
Rede de águas	2	1,3	9	6,0	6	4,0	133	88,7
Rede de esgotos	2	1,4	8	5,4	5	3,4	132	89,8
Instalações elétricas	3	1,9	10	6,5	8	5,2	134	86,5
Telecomunicações	2	1,4	9	6,4	6	4,3	124	87,9
Outros	5	16,1	1	3,2	2	6,5	23	74,2

Fonte: Elaboração própria.

À semelhança do que se verifica na extensão da intervenção por elemento/sistema, a intervenção por espaço, reflete também valores elevados, como é visível na tabela 20. A amostra em estudo reflete uma forte intervenção em todos os espaços dos empreendimentos, pelo que as intervenções localizadas, médias e extensas têm uma representatividade reduzida. Verifica-se que 89,2% dos inquiridos referiram que a extensão da intervenção nos quartos com WC privativo foi superior a 50%, sendo este valor de 86,2% para os WC comuns. Todos os restantes espaços tiveram também uma intervenção cuja extensão foi superior a 50% em cerca de 80% dos casos.

Tabela 20 - Extensão da intervenção por espaço

Espaços	Extensão							
	Localizada (ext≤10%)		Média (11%≤ext≤30%)		Extensa 31%≤ext≤50%		Total (ext≥51%)	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Quartos com WC privativo	5	3,4	3	2	8	5,4	132	89,2
Quartos sem WC privativo	11	8,6	3	2,3	10	7,8	101	78,9
Salas	4	2,6	8	5,1	24	15,4	120	76,9
Cozinhas	6	3,8	2	1,3	18	11,5	130	83,3
WC comuns	8	5,5	3	2,1	9	6,2	125	86,2
Outros	3	50					3	50

Fonte: Elaboração própria.

Importa ainda perceber de que forma é que os equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar, bem como os espaços exteriores ao empreendimento, foram intervencionados ou incluídos no processo de reabilitação. No caso dos equipamentos, a predominância da intervenção na piscina descoberta é notória, na medida em que 59,4% dos empreendimentos da amostra beneficiaram da intervenção ou inclusão deste equipamento (tabela 21). A sala de jogos e o parque infantil foram ainda referidos por 28,1% e 22,5% dos respondentes, respetivamente, como tendo sido também intervencionados.

Relativamente ao espaço exterior (tabela 21), constata-se que as intervenções são relevantes (cerca de 80% da amostra afirma ter efetuado intervenções no espaço exterior), quer seja em pavimentos (em particular parques de estacionamento), muros ou jardins. Um número mais reduzido de inquiridos (13,1%) referiu ainda ter feito intervenção ou ter incluído outros elementos, como por exemplo, churrasqueiras, bancos de jardim ou espaços ao ar livre, para convívio.

Tabela 21 - Equipamentos de lazer, saúde e bem-estar e elementos exteriores intervencionados ou incluídos

Equipamentos de lazer, saúde e bem-estar	N	%
Piscina descoberta	95	59,4
Piscina coberta	5	3,1
Parque infantil	36	22,5
Sala de jogos	45	28,1
Campo de ténis	12	7,5
Campo de golfe/minigolfe	2	1,3
Ginásio	9	5,6
SPA	8	5
Outros	32	20
Elementos exteriores		
Pavimento	142	88,8
Jardins	135	84,4
Muros	126	78,8
Outros	21	13,1

Fonte: Elaboração própria.

Tal como já foi referido na revisão da literatura, a reabilitação deve ter em conta as características naturais, humanas e arquitetónicas da região onde o edifício se insere. Com base neste pressuposto, os inquiridos foram desafiados a indicar as principais preocupações com o meio envolvente, que foram tidas em consideração aquando da reabilitação. A preservação das características naturais da região e o respeito pela arquitetura local foram os dois aspetos mais referidos (tabela 22), o que demonstra que a integração do edifício na envolvente e o respeito pelas características locais são preocupações dos responsáveis pelas obras de reabilitação.

Tabela 22 - Preocupações com o meio envolvente

	N	%
Preservação das características naturais da região	109	68,6
Respeito pela arquitetura da região	104	65,4
Uso de técnicas construtivas características da região	20	12,6
Uso de materiais característicos da região	50	30,4
Uso de mão-de-obra da região	31	19,5

Fonte: Elaboração própria.

Pedia-se ainda que fosse indicado o custo da reabilitação face ao valor patrimonial atual do edifício. A figura 10 espelha os resultados obtidos e demonstra que, em 85,7% dos casos, o custo da reabilitação foi superior a 40% do valor atual do edifício, sendo mesmo, em 34,8% dos casos superior a 80% do valor atual do edifício.

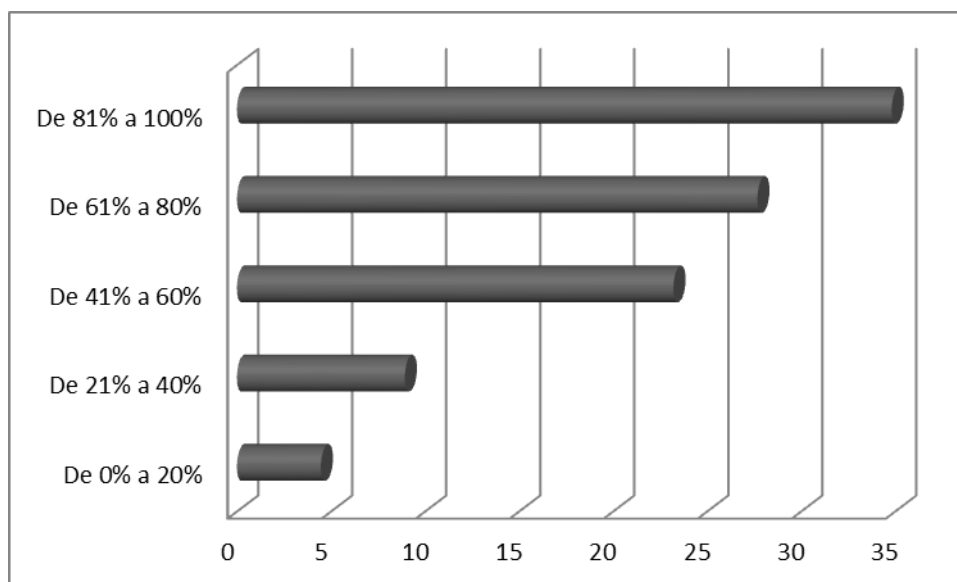


Figura 10 - Custo da reabilitação face ao valor atual do edifício

Fonte: Elaboração própria.

5.4 Caracterização das motivações, vantagens e dificuldades da reabilitação

Nesta secção, cumpre-se o objetivo de apurar as motivações e as dificuldades sentidas pelos responsáveis pela reabilitação. Da mesma forma, apuram-se as vantagens que, na ótica de quem promove a reabilitação, esta tem para o meio envolvente. Os dados relativos a estas variáveis têm valor para o estudo, porque refletem vivências e sensibilidades de quem esteve envolvido num processo, muitas vezes, moroso e de difícil concretização.

As diferentes motivações sugeridas no questionário, num total de 13, estão descritas na tabela 23 e é dado realce às três motivações que mais vezes foram mencionadas. Do total da amostra, 62,7% dos inquiridos referiram que a principal motivação que esteve na base

da reabilitação foi a preocupação de integração do edifício no meio envolvente. De seguida, com 40,5%, surgem a dinamização da economia local e a possibilidade de conciliar o negócio com outra atividade profissional. Com menor representatividade, mas ainda assim relevantes, são apontadas outras motivações, de onde se destacam: a oportunidade de negócio e consequente retorno de investimento, indicada por 34% da amostra, as exigências resultantes da mudança de função, com 32%, a adoção de um novo estilo de vida com maior qualidade e calma, em ambiente rural e familiar (29,4%) e as preocupações com a estética do edifício (27,5%). São referidos aspetos endógenos e exógenos ao indivíduo, o que enfatiza a importância das características da região nas tomadas de decisão.

No que respeita às vantagens para o meio onde o empreendimento está inserido (tabela 23), os proprietários/promotores acreditam que a reabilitação contribui fortemente para a dinamização da economia local (73,9%) e para o aumento de turistas na região (65,4%). A valorização da imagem da região é também apontada, de forma muito sólida, como uma vantagem resultante da reabilitação (56,9%), bem como a preservação do valor do edificado local (42,5%). Porém, os inquiridos não consideram que a reabilitação seja determinante para a valorização do uso de técnicas e materiais locais (6,5%).

Por último, atenta-se para as dificuldades que marcaram o processo de reabilitação. Os entraves causados pela legislação (59,5%) e a falta de recursos financeiros próprios (47,1%) foram os aspetos mais referidos. A acrescentar a estes, são referidos, por cerca de 36% da amostra, dois aspetos também eles relevantes: a falta de apoios financeiros públicos e a duração dos trabalhos de reabilitação. É importante também realçar que foram destacadas outras dificuldades (por 7,2% dos inquiridos), principalmente a burocracia, como um forte entrave ao avanço dos trabalhos e à resolução de problemas.

Tabela 23 - Motivações, vantagens e dificuldades da reabilitação

Motivações	N	%
Preocupações relacionadas com a integração do edifício no meio envolvente	96	62,7
Preocupações com a estética	42	27,5
Exigências resultantes da mudança de função	49	32
Aumentar / melhorar as acessibilidades	18	11,8
Exigências regulamentares	27	17,6
Estabilidade e segurança estrutural	34	22,2
Preocupações com a segurança (ex. contra incêndios, contra roubos)	17	11,1
Redução de consumos energéticos	29	19
Dinamização da economia local	62	40,5
Preservação de negócios de natureza familiar	32	20,9
Oportunidade de negócio e consequente retorno de investimento	52	34
Possibilidade de conciliar o negócio com outra atividade profissional	62	40,5
Adoção de um novo estilo de vida com maior qualidade e calma, em ambiente rural e familiar	45	29,4
Vantagens para a região onde se insere		
Dinamização da economia local (ex: aumento de postos de trabalho, aumento das receitas, dinamização do comércio)	113	73,9
Valorização da imagem da região	87	56,9
Aumento do número de turistas na região	100	65,4
Preservação e revitalização de outras infraestruturas da região	17	11,1
Conjugação de inovação e modernidade com a autenticidade da arquitetura tradicional	44	28,8
Preservação do valor do edificado local	65	42,5
Valorização do uso de técnicas e materiais locais na reabilitação	10	6,5
Dificuldades no processo de reabilitação		
Falta de apoios financeiros públicos	56	36,6
Falta de recursos financeiros próprios	72	47,1
Restrições impostas pela legislação	91	59,5
Condicionantes na envolvente ao edifício (outros elementos construídos ou naturais)	25	16,3
Falta de informação sobre o edifício (ex.: origem, evolução, intervenções a que foi sujeito, materiais utilizados)	5	3,3
Restrições impostas ao processo de execução dos trabalhos de reabilitação relacionadas com o edifício (ex.: técnicas, materiais)	30	19,6
Falta de mão-de-obra especializada para a reabilitação	32	20,9
Duração dos trabalhos de reabilitação	55	35,9
Outras	11	7,2

Fonte: Elaboração própria.

5.5 Associações entre as características do empreendimento e as características do processo de reabilitação

Apresentar-se-ão, nesta secção, as associações entre as variáveis que caracterizam o empreendimento (incluídas na parte I do questionário) e as características do processo de reabilitação (parte II e custo da reabilitação). A apresentação dos resultados segue, aproximadamente, a ordem em que as variáveis estavam dispostas no questionário. Fizeram-se análises estatísticas para verificar se existiam associações entre cada uma das variáveis que representavam as características do empreendimento e cada uma das características do processo de reabilitação. Como foi já explicado anteriormente, apresentar-se-ão, nesta e nas duas secções seguintes, somente os casos em que se verificou existirem associações, não se mencionando, portanto, os casos em que as análises não eram válidas ou em que não se verificou existir associação.

Ao testar a associação entre a **tipologia** - ou seja, o facto de o empreendimento ser casa de campo ou agroturismo - e a intervenção nos equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar, é possível verificar que existe uma associação entre a tipologia do empreendimento e o facto de existir ou não reabilitação ou inclusão de piscina descoberta (tabela 24). Há uma maior tendência para existir reabilitação ou inclusão da piscina descoberta nas unidades de agroturismo do que nas casas de campo.

Tabela 24 - Associação entre a tipologia do empreendimento e a intervenção nos equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar

Equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar		Tipologia				χ²
		Casa de campo	Agroturismo	Total		
		%	%	N	%	
Piscina descoberta	Não	46,3	19,4	64	40,3	8,377
	Sim	53,7	80,6	95	59,7	

Fonte: Elaboração própria.

Relativamente aos outros aspetos relacionados com a reabilitação, referidos no questionário, não foram detetadas outras relações com a tipologia. Verifica-se assim que as restantes características da reabilitação, apontadas pelos inquiridos, no estudo empírico,

não dependem do facto de o empreendimento ser casa de campo ou unidade de agroturismo, à luz das associações testadas.

A tabela 25 espelha as associações encontradas entre o **número total de divisões** do empreendimento e as preocupações existentes com o meio envolvente no âmbito da reabilitação. Verifica-se que existem diferenças estatisticamente significativas ao nível do número de divisões, entre os casos em que foi apontada, como preocupação a ter com o meio envolvente, a preservação das características naturais da região, e os casos em que não se referiu esta preocupação. Os inquiridos que apontam esta preocupação tendem a representar empreendimentos com maior número de divisões.

Não foram identificadas associações entre o número de divisões e outras variáveis, o que indicia que as restantes características da reabilitação apontadas no questionário não estão associadas com este fator.

Tabela 25 - Associação entre o número de divisões e as preocupações com o meio envolvente

Número de divisões	Preservação das características naturais da região				
	Sim		Não		Teste t
	N	Média	N	Média	
	102	11,84	46	9,28	

* $p \leq 0,05$

Fonte: Elaboração própria.

Da mesma forma, foram testadas associações entre a **NUTII** onde o empreendimento se localiza e as características da reabilitação. Atendendo ao facto de a distribuição geográfica da amostra estar concentrada sobretudo nas regiões Norte, Centro e Alentejo, foram apenas contemplados, nestas análises, os empreendimentos localizados nestas três regiões. Neste caso, foram identificadas associações com o “elemento/sistema intervencionado” e com o “elemento exterior intervencionado”. No primeiro caso, e como reflete a tabela 26, é possível concluir que existe uma associação entre a NUTII e o facto de existir ou não reabilitação da cobertura, das escadas exteriores e das escadas interiores. Há uma maior tendência para haver reabilitação das escadas exteriores na região Norte do que nas outras regiões. Por outro lado, há uma maior tendência para haver reabilitação da cobertura e das escadas interiores na região Centro do que nas outras regiões.

Relativamente à reabilitação dos elementos exteriores, destaca-se a associação entre a NUTII e o facto de existir ou não intervenção nos muros. Constata-se que, tendencialmente, é maior a intervenção nos muros na região Norte do que nas restantes regiões.

Alguns resultados obtidos podem ser explicados pelo facto de, nas regiões Norte e Centro, tendencialmente, as construções terem mais pisos do que no Alentejo, havendo, portanto, uma maior tendência para incluir ou intervir em escadas exteriores (no caso da região Norte) e escadas interiores (no caso da região Centro). Poderia ser interessante em investigações futuras encontrar explicações para estes resultados, que podem ou não comprovar as deduções aqui apresentadas.

Tabela 26 – Associações entre a NUTII, o elemento/sistema intervencionado e o elemento exterior intervencionado

Elementos / sistemas		NUTII					χ^2
		Norte %	Centro %	Alentejo %	Total N	Total %	
Cobertura	Não	12,7	2	22,2	16	10,8	7,928
	Sim	87,3	98	77,8	132	89,2	
Escadas exteriores	Não	46,5	50	77,8	79	53,4	8,047
	Sim	53,5	50	22,2	69	46,6	
Escadas interiores	Não	19,7	12	63	37	25	26,316
	Sim	80,3	88	37	111	75	
Elementos exteriores							
Muros	Não	11,3	20	37	28	18,9	8,526
	Sim	88,7	80	63	120	81,1	

Fonte: Elaboração própria.

Relativamente aos outros aspetos relacionados com a reabilitação, referidos no questionário, não foram detetadas outras relações com a NUTII.

O **ano de construção** do edifício é outro dos indicadores fulcrais para a caracterização dos empreendimentos, razão pela qual foram também testadas associações entre esta variável e as características da reabilitação. O objetivo é perceber de que forma é que a idade do edifício pode influenciar as opções tomadas no que diz respeito à reabilitação.

Após serem testadas associações entre o ano de construção e as variáveis relativas às características da reabilitação, é possível concluir que, para a amostra em estudo, a idade do edifício influencia o grau de gravidade das anomalias encontradas e a extensão da intervenção efetuada. Conforme é visível na tabela 27, existe uma associação negativa fraca entre o grau de gravidade das anomalias das instalações elétricas e o ano de construção do edifício (coeficiente de correlação de Spearman de -0,193, valor de $p = 0,02$). Consequentemente, quanto menor o ano de construção do edifício, ou seja, quanto mais antigo for, maior tende a ser o grau de gravidade de anomalias encontrado naquele elemento.

Relativamente à associação entre a extensão da intervenção e o ano de construção do edifício, conclui-se que existe uma associação positiva (tabela 27) entre a extensão da intervenção das paredes exteriores e das escadas exteriores e o ano de construção. Neste caso, quanto maior o ano de construção, ou seja, quanto mais recente o edifício, maior tende a ser a extensão da intervenção nestes dois elementos.

Uma possível explicação para a obtenção destes resultados pode prender-se com o facto de edifícios mais antigos serem menos intervencionados, dado o seu valor arquitetónico e histórico. Edifícios mais recentes (com menor valor histórico e patrimonial) são mais facilmente alterados para atender aos requisitos do novo projeto.

Tabela 27 - Associação entre o ano de construção, o grau de gravidade da anomalia e a extensão da intervenção

Grau de gravidade da anomalia	Ano de construção do edifício		
	N	Coefficiente de correlação	p
Instalações elétricas	145	-0,193	*
Extensão da intervenção			
Paredes exteriores	99	0,333	*
Escadas exteriores	64	0,26	*

* $p \leq 0,05$

Fonte: Elaboração própria.

Dos cruzamentos efetuados entre o **ano de conclusão da reabilitação** e as características da reabilitação, destaca-se a associação com a gravidade das anomalias encontradas nas

paredes interiores. A tabela 28 mostra que existe uma correlação negativa entre o ano de conclusão da reabilitação e o grau de gravidade das anomalias encontradas nas paredes interiores. Daqui, conclui-se que, tendencialmente, quanto menor for o ano de conclusão da reabilitação, maior o grau de gravidade da anomalia encontrado naquele elemento. Isto significa que as anomalias das paredes interiores encontradas em reabilitações feitas há mais tempo eram maiores, o que pode também sugerir que antigamente se faziam intervenções em edifícios mais degradados, facto que pode estar associado a uma maior abundância de fundos há algumas décadas.

Tabela 28 - Associação entre o ano de conclusão da reabilitação e o grau de gravidade das anomalias

Grau de gravidade da anomalia	Ano de conclusão da reabilitação		
	N	Coefficiente de correlação	p
Paredes interiores	101	-0,243	*

* $p \leq 0,05$

Fonte: Elaboração própria.

Os testes efetuados não detetaram outras dependências entre o ano de conclusão da reabilitação e as variáveis relacionadas com a reabilitação.

Da mesma forma, não foram detetadas relações entre a **função** que o edifício desempenhava antes da reabilitação e as características dessa mesma reabilitação.

Foram ainda testadas associações entre as características do processo de reabilitação e o período que decorre entre a data de construção do edifício e a data da sua reabilitação. Conclui-se, pela observação da tabela 29, que existe correlação positiva entre este período temporal e o número de elementos intervencionados ou incluídos. Quanto maior o período temporal, maior tende a ser o número de elementos intervencionados (ou incluídos) no empreendimento. Da mesma forma, quanto maior o período temporal entre a construção e a reabilitação, maior tende a ser o grau de gravidade das anomalias encontradas na cobertura e nas instalações elétricas. A tendência é idêntica no que se refere à extensão da intervenção nos pavimentos interiores, na rede de esgotos e nas instalações elétricas. Por outro lado, a correlação é negativa com a extensão da intervenção nas paredes exteriores, o

que leva a pressupor que quanto maior o período temporal entre a construção e a reabilitação, menor tende a ser a intervenção nas paredes exteriores.

Tabela 29- Associações entre o período compreendido entre o ano de construção e o ano de reabilitação do edifício e as características da reabilitação

	Período compreendido entre o ano de construção e o ano de reabilitação do edifício		
	N	Coefficiente de correlação	p
Número de elementos intervencionados	147	0,205	*
Grau de gravidade da anomalia			
Cobertura	131	0,172	*
Instalações elétricas	143	0,19	*
Extensão da intervenção			
Paredes exteriores	97	-0,212	*
Pavimentos interiores	139	0,177	*
Rede de esgotos	136	0,178	*
Instalações elétricas	142	0,18	*

*p ≤ 0,05

Fonte: Elaboração própria.

5.6 Associações das motivações, vantagens e constrangimentos da reabilitação com as características do processo de reabilitação

Nesta secção, é dado realce às associações existentes entre as variáveis das partes III e II do questionário, ou seja, testam-se as possíveis associações das motivações, vantagens e constrangimentos associados à reabilitação com os fatores e características da reabilitação dos edifícios, equipamentos e espaço envolvente.

A apresentação dos resultados divide-se em três subsecções, de forma a facilitar a sua leitura e interpretação, da seguinte forma:

- Associações entre as **motivações** e as características do processo de reabilitação (5.6.1);
- Associações entre as **vantagens** e as características do processo de reabilitação (5.6.2);

- Associações entre as **dificuldades** e as características do processo de reabilitação (5.6.3).

5.6.1 Associações entre as motivações e as características do processo de reabilitação

Através da elaboração do teste do qui-quadrado é possível concluir que há evidências estatísticas de que existe associação entre as motivações da reabilitação e os elementos intervencionados ou incluídos. Da observação da tabela 30, conclui-se que os inquiridos que apontaram a motivação “exigências resultantes da mudança de função” têm menor tendência para reabilitar as paredes exteriores do que os que não referiram esta motivação. Isto pode significar que as paredes exteriores não têm tanta tendência para serem reabilitadas por exigências de mudanças de função, mas sim por outras razões, tais como razões estéticas ou relacionadas com uma maior integração do edifício no meio envolvente.

Tabela 30 - Associações entre as motivações da reabilitação e os elementos/sistemas intervencionados

Elementos intervencionados ou incluídos		Motivações				χ ²
		Exigências resultantes da mudança de função				
		Não	Sim	Total		
		%	%	N	%	
Paredes exteriores	Não	27,9	44,9	51	33,3	4,338
	Sim	72,1	55,1	102	66,7	

Fonte: Elaboração própria

O teste do qui-quadrado mostra ainda que existem evidências estatísticas de que há associação entre as motivações para a reabilitação e o grau de gravidade das anomalias encontradas nos elementos ou sistemas.

Assim, observando a tabela 31, verifica-se que existe associação entre as preocupações com a estética do edifício e o grau de gravidade das anomalias encontradas nas portas interiores e nos pavimentos interiores. Observa-se que os inquiridos que demonstram ter “preocupações com a estética” têm mais tendência a referir a existência de anomalias graves em paredes e pavimentos interiores do que quem não tem essas preocupações. Por outro lado, constata-se que existe associação entre as exigências resultantes da mudança de

função e o grau de gravidade das anomalias encontradas nas portas interiores, na rede de águas, na rede de esgotos e nas instalações elétricas. Os inquiridos que referem ter esta motivação têm maior tendência do que aqueles que não a indicam, para afirmar que o grau de gravidade das anomalias encontradas em cada um destes elementos é grave.

Por outro lado, as pessoas que apontam a dinamização da economia local como motivação para reabilitar têm maior tendência para indicar que as anomalias encontradas na rede de águas, rede de esgotos, escadas interiores e telecomunicações não são significativas.

Estes resultados sugerem que a existência de anomalias de elevada gravidade está mais na origem de reabilitações associadas a mudanças de funções ou por razões estéticas, do que na origem das reabilitações feitas com a intenção de dinamizar a economia local. Além disso, enquanto a gravidade das anomalias em dois elementos interiores – portas e pavimentos interiores – parece determinar, sobretudo, as reabilitações por razões estéticas, nas reabilitações por mudança de funções parece também haver uma grande exigência em termos de portas interiores mas ainda, em grande medida, ao nível de diversos sistemas (rede de águas, de esgotos e instalações elétricas). Estes resultados realçam a possibilidade de, quando se procede a uma mudança de função, haver uma maior propensão para estes sistemas e as portas interiores se revelarem inadequados ao novo uso.

Tabela 31 - Associações entre as motivações da reabilitação e o grau de gravidade das anomalias dos elementos/sistemas

Grau de gravidade da anomalia		Motivações											
		Preocupações com a estética				Exigências resultantes da mudança de função				Dinamização da economia local			
				Total				Total				Total	
		Não %	Sim %	N	%	Não %	Sim %	N	%	Não %	Sim %	N	%
Portas interiores	Sem significado.	24,8	26,8	37	25,3	30	15,2	37	25,3				
	Médias	24,8	4,9	28	19,2	7,816	22	13	28	19,2	7,235		
	Graves	50,5	68,3	81	55,5		48	71,7	81	55,5			
Escadas interiores	Sem significado.									17,2	37,8	28	25,7
	Médias									25	13,3	22	20,2
	Graves									57,8	48,9	59	54,1
Pavimentos interiores	Sem significado.	19,8	19,5	29	19,7								
	Médias	22,6	4,9	26	17,7	6,817							
	Graves	57,5	75,6	92	62,6								
Rede de águas	Sem significado.					35,7	8,5	39	26,9	16,3	42,4	39	26,9
	Médias					13,3	10,6	18	12,4	13,574	16,3	6,8	18
	Graves					51	80,9	88	60,7		67,4	50,8	88
Rede de esgotos	Sem significado.					30,2	8,9	33	23,4		14,1	37,5	33
	Médias					14,6	8,9	18	12,8	10,231	14,1	10,7	18
	Graves					55,2	82,2	90	63,8		71,8	51,8	90
Instalações elétricas	Sem significado.					29,4	10,6	35	23,5				
	Médias					14,7	8,5	19	12,8	8,942			
	Graves					55,9	80,9	95	63,8				
Telecomunicações	Sem significado.									18,3	42,6	38	27,9
	Médias									12,2	7,4	14	10,3
	Graves									69,5	50	84	61,8

Fonte: Elaboração própria.

As tabelas 32, 33 e 34 apresentam as associações das motivações da reabilitação com as intervenções nos equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar, com as intervenções nos elementos exteriores e com as preocupações com o meio envolvente, respetivamente.

No que diz respeito às associações com os equipamentos de lazer e com os elementos exteriores, verifica-se, nas tabelas 32 e 33, que existe associação entre a preocupação com a integração do edifício no meio envolvente e a intervenção no parque infantil. Os inquiridos que referem esta motivação têm menor tendência para intervir no parque infantil do que aqueles que não a têm.

Os casos em que os empreendimentos resultam da preservação de negócios de natureza familiar mostram estar mais associados à reabilitação (ou inclusão) de piscina descoberta e de muros. Os empreendimentos que resultam de um negócio familiar têm mais tendência para reabilitar a piscina descoberta e menos para reabilitar os muros, do que os empreendimentos que não têm esta característica.

Os respondentes que entendem o seu negócio de TER como uma oportunidade de obter retorno do investimento efetuado têm menor tendência para reabilitar ou incluir o parque infantil no seu empreendimento, do que aqueles que não identificaram esta motivação. Já aqueles que referem como motivação a possibilidade de conciliar este negócio com outra atividade profissional têm maior tendência a intervir na sala de jogos do que os que não encaram este aspeto como uma motivação para a reabilitação.

De realçar ainda a associação existente entre aqueles que procuram, através da reabilitação, adotar um novo estilo de vida com mais qualidade e calma e a intervenção em elementos como o parque infantil e os jardins. Nestes casos, quem refere esta motivação tende a intervir mais naqueles elementos, que proporcionam bem-estar e diversão (a adultos e a crianças), do que quem não se sente motivado para adotar um novo estilo de vida.

É importante ainda notar a associação entre a intervenção nos muros e as motivações relacionadas com a estética do edifício e a estabilidade e segurança estrutural. Quem refere estas motivações tende a intervir mais nos muros do que aqueles que não as identificam.

Por fim, e observando a tabela 34, realçam-se as associações detetadas entre a oportunidade de negócio e as preocupações com o meio envolvente. Constatase que quem refere esta motivação tem menor tendência para usar materiais característicos da região nas intervenções efetuadas e tem maior tendência a usar mão-de-obra da região, quando comparado com os inquiridos que não mostram ter esta motivação.

Em resumo, os resultados apontam algumas tendências que importa realçar. Por exemplo, os casos em que a reabilitação é encarada como uma oportunidade de negócio e consequente retorno do investimento, têm tendência a apostar menos na intervenção (ou inclusão) de parque infantil, porque, eventualmente, é uma estrutura que representa custos com baixo retorno. Da mesma forma, é possível deduzir que, apesar da importância dos materiais característicos da região, será pouco rentável o seu uso para quem procura obter retorno do investimento efetuado, ao contrário do que acontece com o recurso à mão-de-obra local.

Verifica-se ainda uma maior tendência para que a intervenção nos muros seja motivada por preocupações com a segurança estrutural ou por preocupações estéticas. Pelo contrário, nos empreendimentos que derivam de um negócio já existente (de natureza familiar), há menor tendência para reabilitar os muros (que possivelmente já existiam) e maior tendência para intervir na piscina descoberta, o que pode representar um sinal de introdução de maior modernidade num empreendimento que já existe.

A procura por um novo estilo de vida surge associada à intervenção nos jardins e no parque infantil, como sinónimo de interesse por estes elementos que proporcionam bem-estar aos hóspedes, sobretudo aos que viajam em contexto familiar.

Tabela 32 - Associações entre motivações da reabilitação e intervenção nos equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar

Motivações																									
Equipamentos de lazer/ manutenção/ saúde e bem-estar		Integração do edifício no meio envolvente				Preservação de negócios de natureza familiar				Oportunidade de negócio e retorno do investimento				Possibilidade de conciliar com outra atividade profissional				Adoção de novo estilo de vida com maior qualidade							
		χ²				χ²				χ²				χ²				χ²							
		Não		Sim		Total		Não		Sim		Total		Não		Sim		Total		Não		Sim		Total	
		%	%	N	%	%	%	N	%	%	%	N	%	%	%	N	%	%	N	%	%	%	N	%	
Piscina descoberta	Não					44,6	25	62	40,5	4,045															
	Sim					55,4	75	91	59,5																
Parque infantil	Não	66,7	83,3	118	77,1	5,631				72,3	86,5	118	77,1	3,957				82,4	64,4	118	77,1	5,809			
	Sim	33,3	16,7	35	22,9					27,7	13,5	35	22,9					17,6	35,6	35	22,9				
Sala de jogos	Não													79,1	61,3	110	71,9	5,802							
	Sim													20,9	38,7	43	28,1								

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 33 - Associações entre as motivações da reabilitação e a intervenção nos elementos exteriores

Motivações																					
Elementos exteriores		Preservação de negócios de natureza familiar				χ²	Adoção de novo estilo de vida com maior qualidade				χ²	Preocupações com a estética				χ²	Estabilidade e segurança estrutural				χ²
		Não	Sim	Total			Não	Sim	Total			Não	Sim	Total			Não	Sim	Total		
		%	%	N	%		%	%	N	%		%	%	N	%		%	%	N	%	
		%	%	N	%		%	%	N	%		%	%	N	%		%	%	N	%	
Jardins	Não					3,921	19,4	6,7	24	15,7					4,542					3,864	
	Sim						80,6	93,3	129	84,3											74,8
Muros	Não	17,4	34,4	32	20,9	4,432					4,542					3,864					
	Sim	82,6	65,6	121	79,1												74,8	90,5	121	79,1	

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 34 - Associações entre as motivações da reabilitação e as preocupações com o meio envolvente

Preocupações com o meio envolvente		Motivações				χ^2
		Oportunidade de negócio e retorno do investimento				
		Não	Sim	Total		
		%	%	N	%	
Uso de materiais característicos da região	Não	61	84,6	105	69,1	8,932
	Sim	39	15,4	47	30,9	
Uso de mão-de-obra da região	Não	88	71,2	125	82,2	6,646
	Sim	12	28,8	27	17,8	

Fonte: Elaboração própria.

5.6.2 Associações entre as vantagens e as características do processo de reabilitação

Ao testar as associações entre as vantagens da reabilitação e os elementos ou sistemas intervencionados (tabela 35), é possível concluir que existem evidências estatísticas de que há associação entre a valorização da imagem da região e a intervenção em paredes exteriores, escadas exteriores e escadas interiores. Os inquiridos que apontam este aspeto como vantagem da reabilitação têm maior tendência a reabilitar ou incluir os três elementos identificados, comparativamente com quem não refere esta vantagem.

Tabela 35 - Associações entre as vantagens da reabilitação e os elementos / sistemas intervencionados

Elementos / sistemas intervencionados		Valorização da imagem da região				χ^2
		Não	Sim	Total		
		%	%	N	%	
Paredes exteriores	Não	43,9	25,3	51	33,3	5,875
	Sim	56,1	74,7	102	66,7	
Escadas exteriores	Não	69,7	42,5	83	54,2	11,161
	Sim	30,3	57,5	70	45,8	
Escadas interiores	Não	37,9	21,8	44	28,8	4,713
	Sim	62,1	78,2	109	71,2	

Fonte: Elaboração própria.

Existem ainda evidências estatísticas que apontam para a existência de associações das vantagens da reabilitação com o grau de gravidade das anomalias, a extensão da intervenção e as preocupações com o meio envolvente (tabela 36).

Desta forma, os inquiridos para quem a valorização da imagem da região é uma vantagem relevante têm maior tendência para referir a existência de anomalias graves nas portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores, do que quem não menciona esta vantagem. De igual modo, têm também maior tendência para fazer intervenções mais extensas (extensão $\geq 51\%$) nas paredes interiores.

De realçar ainda que os proprietários e representantes dos empreendimentos da amostra que apontam a preservação do valor do edificado local como vantagem da reabilitação têm maior tendência para fazer intervenções mais extensas nas redes de águas e de esgotos e nas telecomunicações, do que aqueles que não apontam esta vantagem. Por outro lado, têm menor tendência para identificar a preservação das características naturais da região como uma preocupação a ter em conta com o meio envolvente.

No caso das associações detetadas entre as vantagens da reabilitação para o meio envolvente e as características do processo de reabilitação, os resultados sugerem que existe uma tendência para que a valorização da imagem da região esteja associada a intervenções em elementos visíveis do exterior dos empreendimentos, como as paredes e as escadas exteriores, mas não só. Também se verificam intervenções nas escadas interiores e nas paredes interiores, o que leva a deduzir que os responsáveis pelos empreendimentos consideram que, quer os elementos exteriores quer os elementos interiores do empreendimento, contribuem para a valorização da imagem da região.

A preservação do valor do edificado local surge associada à intervenção nas redes (de água e de esgotos) e nas telecomunicações, e não tanto a aspetos relacionados com a estética dos empreendimentos.

Tabela 36 - Associações entre as vantagens da reabilitação, o grau de gravidade das anomalias, a extensão da intervenção e as preocupações com o meio envolvente

Grau de gravidade		Valorização da imagem da região				Vantagens					
		Preservação do valor do edificado local									
		χ²				χ²					
		Não	Sim	Total		Não	Sim	Total			
		%	%	N	%	%	%	N	%		
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores	Sem significado	20,6	14,1	25	16,9	6,236					
	Médias	28,6	15,3	31	20,9						
	Graves	50,8	70,6	92	62,2						
Extensão da intervenção											
Paredes interiores	<=50%	43,5	26,2	49	33,6	4,820					
	>=51%	56,5	73,8	97	66,4						
Rede de águas	<=50%						17,1	4,8	17	11,7	5,218
	>=51%						82,9	95,2	128	88,3	
Rede de esgotos	<=50%						16,3	3,3	15	10,6	6,126
	>=51%						83,8	96,7	126	89,4	
Telecomunicações	<=50%						18,2	1,7	15	11	9,253
	>=51%						81,8	98,3	121	89	
Preocupações com o meio envolvente											
Preservação das características naturais da região	Não						20,5	45,3	47	30,9	10,719
	Sim						79,5	54,7	105	69,1	

Fonte: Elaboração própria.

5.6.3 Associações entre as dificuldades e as características do processo de reabilitação

Nesta secção, cumpre-se o objetivo de mostrar as associações existentes entre as dificuldades sentidas no processo de reabilitação e as características da reabilitação de edifícios, equipamentos e espaço envolvente (parte II do questionário).

Existem evidências estatísticas que apontam para a associação entre as dificuldades da reabilitação, o grau de gravidade das anomalias e a extensão da intervenção (tabela 37). Das dificuldades apontadas, há que realçar a associação de duas delas com o grau de gravidade das anomalias da maioria dos elementos. Trata-se da falta de apoios financeiros públicos e das restrições impostas pela legislação. No primeiro caso, detetou-se associação com o grau de gravidade das anomalias encontradas nas paredes exteriores e interiores, nas escadas exteriores e interiores, nas portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores, nos pavimentos interiores e na rede de esgotos. No segundo caso, ou seja, as restrições impostas pela legislação mostram associação com a gravidade das anomalias na cobertura, nas paredes exteriores e interiores, nas escadas exteriores e interiores e nas portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores. Os inquiridos que apontam as duas dificuldades citadas têm maior tendência, do que quem não as refere, a admitir que o grau de gravidade das anomalias de cada um daqueles elementos é grave. A única exceção é a associação entre a falta de apoios financeiros públicos e o grau de gravidade das anomalias das portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores.

Existe ainda uma tendência para os inquiridos que referem as restrições da legislação efetuarem intervenções mais extensas nas paredes e escadas interiores, do que quem não refere este aspeto. Por outro lado, a falta de apoios financeiros públicos está tendencialmente relacionada com intervenções menos extensas nas escadas interiores.

Acredita-se, em função dos resultados registados, que quer a falta de apoios financeiros públicos quer as restrições impostas pela legislação, condicionam a intervenção nos elementos ou sistemas identificados, o que pode justificar a existência de anomalias tendencialmente graves.

Tabela 37 - Associações entre as dificuldades da reabilitação, o grau de gravidade das anomalias e a extensão da intervenção

Grau de gravidade das anomalias		Dificuldades							
		Falta de apoios financeiros públicos				Restrições impostas pela legislação			
		Não	Sim	Total	χ^2	Não	Sim	Total	χ^2
		%	%	N		%	%	N	
Cobertura	Sem significado					7,4	12	14	10,2
	Médias					31,5	8,4	24	17,5
	Graves					61,1	79,5	99	72,3
Paredes exteriores	Sem significado	33,3	10,8	26	25,2	28,2	23,4	26	25,2
	Médias	19,7	37,8	27	26,2	38,5	18,8	27	26,2
	Graves	47	51,4	50	48,5	33,3	57,8	50	48,5
Paredes interiores	Sem significado	27,5	7,3	29	19,9	19	20,5	29	19,9
	Médias	22	41,8	43	29,5	48,3	17	43	29,5
	Graves	50,5	50,9	74	50,7	32,8	62,5	74	50,7
Escadas exteriores	Sem significado	42,9	17,9	23	32,9	36,7	30	23	32,9
	Médias	11,9	35,7	15	21,4	36,7	10	15	21,4
	Graves	45,2	46,4	32	45,7	26,7	60	32	45,7
Escadas interiores	Sem significado	33,8	13,6	28	25,7	23,3	27,3	28	25,70%
	Médias	12,3	31,8	22	20,2	37,2	9,1	22	20,2
	Graves	53,8	54,5	59	54,1	39,5	63,6	59	54,1
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores	Sem significado	21,3	9,3	25	16,9	15,3	18	25	16,9
	Médias	16	29,6	31	20,9	33,9	12,4	31	20,9
	Graves	62,8	61,1	92	62,2	50,8	69,7	92	62,2
Pavimentos interiores	Sem significado	26,1	9,1	29	19,7				
	Médias	14,1	23,6	26	17,7				
	Graves	59,8	67,3	92	62,6				
Rede de esgotos	Sem significado	30	11,8	33	23,4				
	Médias	13,3	11,8	18	12,8				
	Graves	56,7	76,5	90	63,8				
Extensão da intervenção									
Paredes interiores	<=50%					46,6	25	49	33,6
	>=51%					53,4	75	97	66,4
Escadas interiores	<=50%	12,3	29,5	21	19,3	32,6	10,6	21	19,3
	>=51%	87,7	70,5	88	80,7	67,4	89,4	88	80,7

Fonte: Elaboração própria.

A tabela 38 mostra as associações encontradas entre as dificuldades da reabilitação e os equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar. As pessoas que se defrontam com a falta de mão-de-obra especializada são aquelas que tendencialmente reabilitam mais a piscina descoberta. Aquelas que indicam como dificuldade a falta de apoios financeiros públicos têm mais tendência a reabilitar a sala de jogos do que quem não indica esta dificuldade.

Daqui deduz-se que, eventualmente, a intervenção na piscina descoberta não exige tanta mão-de-obra especializada e as salas de jogos referidas na amostra não terão equipamento muito dispendioso, pelo que o seu custo é suportado com capitais próprios.

Tabela 38 - Associações entre as dificuldades e a reabilitação de equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar

Equipamentos de lazer/ manutenção/ saúde e bem-estar		Dificuldades							
		Falta de apoios financeiros públicos				Falta de mão-de-obra especializada			
		Não	Sim	Total	χ^2	Não	Sim	Total	χ^2
		%	%	N		%	%	N	
Piscina descoberta	Não				5,465	44,6	25	62	4,045
	Sim					55,4	75	91	
Sala de jogos	Não	78,4	60,7	110	5,465				
	Sim	21,6	39,3	43					

Fonte: Elaboração própria.

5.7 Associações entre as diversas características do processo de reabilitação

Nesta secção, são testadas as associações entre as variáveis da parte II do questionário, ou seja, as variáveis que dizem diretamente respeito ao exercício da reabilitação.

A tabela 39 reúne as variáveis que dizem respeito ao custo e à duração da reabilitação, bem como ao número de elementos intervencionados. Pela observação da tabela, é possível concluir que existe associação entre o número de elementos intervencionados e o custo e a duração da reabilitação. Quanto maior o número de elementos intervencionados, maior tende a ser o custo da reabilitação (coeficiente de correlação de 0,212), bem como a duração da reabilitação (coeficiente de correlação de 0,169). Já no que diz respeito às variáveis custo e duração da reabilitação, não é detetada correlação, na amostra em estudo.

Tabela 39 - Associação entre o custo da reabilitação, a duração da reabilitação e o número de elementos intervencionados

	Custo da reabilitação			Duração da reabilitação		
	N	Coeficiente de correlação	p	N	Coeficiente de correlação	p
Duração da reabilitação	112	-0,034				
Número de elementos intervencionados	112	0,212	*	160	0,169	*

* $p \leq 0,05$

Fonte: Elaboração própria.

A tabela 40 demonstra o resultado do teste de correlação de Spearman no cruzamento da variável “custo da reabilitação” com as variáveis “grau de gravidade da anomalia”, “extensão da intervenção por elemento” e “extensão da intervenção por espaço intervencionado”. Os resultados apontam para uma correlação positiva do custo com (quase) todos os elementos, quer no que diz respeito ao grau de gravidade (com exceção apenas para os elementos escadas exteriores e interiores e paredes exteriores), quer à extensão da intervenção por elemento (exceção para as paredes e escadas exteriores) e por espaço (exceção para os quartos).

Daqui, é possível concluir que quanto maior o grau de gravidade das anomalias encontradas nos elementos, maior tende a ser o custo da reabilitação. Da mesma forma, quanto maior a extensão da intervenção (por elemento e por espaço), maior tende a ser o custo da reabilitação.

Tabela 40 - Associação entre o custo da reabilitação, o grau de gravidade da anomalia e a extensão da intervenção (por elemento e por espaço)

Grau de gravidade da anomalia	N	Coefficiente de Correlação
Cobertura	102	0,229
Paredes interiores	107	0,261
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores	108	0,268
Portas interiores	107	0,254
Pavimentos interiores	107	0,287
Rede de águas	106	0,267
Rede de esgotos	104	0,244
Instalações elétricas	109	0,219
Telecomunicações	100	0,229
Extensão da intervenção		
Cobertura	102	0,264
Paredes interiores	107	0,212
Escadas exteriores	53	0,224
Escadas interiores	84	0,284
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores	108	0,245
Portas interiores	107	0,254
Pavimentos interiores	107	0,272
Rede de águas	106	0,203
Rede de esgotos	104	0,257
Instalações elétricas	109	0,229
Telecomunicações	100	0,212
Extensão da intervenção por espaço intervencionado		
Salas	110	0,353
Cozinhas	110	0,271
WC comuns	104	0,223

Fonte: Elaboração própria.

É ainda relevante fazer referência à associação que existe, na amostra em estudo, entre o custo da reabilitação e a reabilitação/inclusão de elementos exteriores ao edifício (tabela 41). Assim sendo, existe associação entre o custo da reabilitação e a reabilitação ou inclusão de muros. Quanto maior a intervenção ou inclusão de muros, maior tende a ser a proporção do custo de reabilitação relativamente ao valor atual do imóvel. Estes resultados sugerem que a reabilitação dos muros é dispendiosa.

Tabela 41 - Associação entre o custo da reabilitação e os elementos exteriores intervencionados ou incluídos

Elementos exteriores		Custo da reabilitação			Total		χ^2
		Custo ≤ 60%	61% ≤ Custo ≤ 80%	Custo ≥ 81%	N	%	
		%	%	%			
Muros	Não	36,6	12,9	12,5	24	21,4	8,826
	Sim	63,4	87,1	87,5	88	78,6	

Fonte: Elaboração própria.

Ainda no âmbito da análise de dados diretamente relacionados com a reabilitação, foram testadas as associações entre as variáveis das questões 12 e 13, grau de gravidade da anomalia e extensão da intervenção, respetivamente. Estas são duas questões centrais para o estudo empírico, daí ser também central perceber de que forma estão relacionadas.

A tabela 42 reflete a forte associação positiva que existe, de forma genérica, sobretudo, entre o grau de gravidade das anomalias num determinado elemento/sistema e a extensão da intervenção efetuada nesse mesmo elemento/sistema. Em todos os elementos/sistemas se verificou, de facto, existir uma correlação positiva significativa entre o grau de gravidade das anomalias e a extensão da intervenção efetuada nesse elemento/sistema. Em alguns casos, a gravidade da anomalia de um elemento ou sistema está também associada à extensão da intervenção noutros elementos além do próprio elemento (ex. em paredes interiores, portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores, portas interiores, pavimentos interiores, rede de águas, rede de esgotos, instalações elétricas e telecomunicações). Quanto maior o grau de gravidade da anomalia da cobertura, maior tende a ser a extensão da intervenção naqueles elementos. De destacar que quanto maior o grau de gravidade das anomalias nas paredes exteriores, maior a extensão da intervenção em todos os restantes elementos enunciados.

Tabela 42 - Associações entre o grau de gravidade da intervenção e a extensão da intervenção (continua)

Grau de gravidade da anomalia / Extensão da intervenção		Cobertura	Paredes exteriores	Paredes interiores	Escadas exteriores	Escadas interiores	Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores
Cobertura	Coefficiente de correlação	0,337	0,116	0,228	0,077	0,144	0,292
	Significância	*		*			*
	N	131	97	128	66	105	129
Paredes exteriores	Coefficiente de correlação	0,227	0,441	0,325	0,278	0,321	0,323
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	97	101	99	62	79	100
Paredes interiores	Coefficiente de correlação	0,241	0,26	0,396	0,145	0,273	0,345
	Significância	*	*			*	*
	N	128	99	142	67	107	139
Escadas exteriores	Coefficiente de correlação	0,014	0,363	0,276	0,355	0,295	0,122
	Significância		*	*	*	*	
	N	66	62	67	68	63	67
Escadas interiores	Coefficiente de correlação	0,163	0,298	0,243	0,128	0,333	0,2
	Significância		*	*		*	*
	N	105	79	107	63	110	107
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores	Coefficiente de correlação	0,29	0,238	0,268	0,067	0,161	0,398
	Significância	*	*	*			*
	N	129	100	139	67	107	143
Portas interiores	Coefficiente de correlação	0,263	0,376	0,349	0,157	0,267	0,374
	Significância	*	*	*		*	*
	N	128	100	137	67	109	138
Pavimentos interiores	Coefficiente de correlação	0,38	0,203	0,239	0,125	0,178	0,442
	Significância	*	*	*			*
	N	127	100	138	68	108	138
Rede de águas	Coefficiente de correlação	0,324	0,157	0,17	0,110	0,16	0,194
	Significância	*		*			*
	N	129	98	138	66	108	138
Rede de esgotos	Coefficiente de correlação	0,353	0,131	0,188	0,111	0,218	0,226
	Significância	*		*		*	*
	N	126	97	135	67	106	135
Instalações elétricas	Coefficiente de correlação	0,29	0,078	0,235	0,100	0,245	0,32
	Significância	*		*		*	*
	N	130	100	140	68	110	140
Telecomunicações	Coefficiente de correlação	0,292	0,107	0,125	0,057	,129	0,206
	Significância	*					*
	N	118	91	127	62	98	128

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 42 - Associações entre o grau de gravidade da intervenção e a extensão da intervenção (continuação)

Grau de gravidade da anomalia / Extensão da intervenção		Portas interiores	Pavimentos interiores	Rede de águas	Rede de esgotos	Instalações elétricas	Telecomunicações
Cobertura	Coefficiente de correlação	0,366	0,249	0,357	0,32	0,343	0,312
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	128	126	129	126	130	118
Paredes exteriores	Coefficiente de correlação	0,341	0,317	0,237	0,227	0,237	0,253
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	100	99	98	97	100	91
Paredes interiores	Coefficiente de correlação	0,321	0,286	0,28	0,305	0,324	0,223
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	137	137	138	135	140	127
Escadas exteriores	Coefficiente de correlação	0,160	0,165	0,049	0,042	-0,007	0,042
	Significância						
	N	67	68	66	67	68	62
Escadas interiores	Coefficiente de correlação	0,239	0,215	0,165	0,165	0,169	0,117
	Significância	*	*				
	N	109	108	108	106	110	98
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores	Coefficiente de correlação	0,308	0,294	0,272	0,236	0,324	0,243
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	138	137	138	135	140	128
Portas interiores	Coefficiente de correlação	0,43	0,472	0,327	0,319	0,366	0,353
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	142	137	137	135	140	126
Pavimentos interiores	Coefficiente de correlação	0,38	0,469	0,408	0,386	0,438	0,36
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	138	141	138	135	140	127
Rede de águas	Coefficiente de correlação	0,215	0,264	0,333	0,325	0,278	0,187
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	137	137	141	137	139	127
Rede de esgotos	Coefficiente de correlação	0,209	0,262	0,327	0,314	0,292	0,175
	Significância	*	*	*	*	*	
	N	135	134	137	138	138	124
Instalações elétricas	Coefficiente de correlação	0,299	0,34	0,33	0,315	0,352	0,258
	Significância	*	*	*	*	*	*
	N	140	139	139	138	144	128
Telecomunicações	Coefficiente de correlação	0,15	0,187	0,222	0,189	0,303	0,313
	Significância		*	*	*	*	*
	N	126	126	127	124	128	130

Fonte: Elaboração própria.

5.8 Conclusões e implicações

O estudo empírico permitiu recolher resultados importantes relativamente aos seguintes tópicos fundamentais:

- Caracterização do empreendimento de turismo rural;
- Caracterização da reabilitação do empreendimento, envolvente e equipamentos que o compõem;
- Caracterização das motivações e dificuldades, no decurso da reabilitação, assim como das vantagens para a região;
- Identificação das relações existentes entre o tipo de reabilitação realizada e outros aspetos, tais como características dos empreendimentos, motivações para a reabilitação e constrangimentos deste processo.

Através da caracterização dos empreendimentos, é possível concluir que a amostra é composta por empreendimentos (uma proporção maior de casas de campo do que empreendimentos de agroturismo) situados, maioritariamente, nas regiões Norte e Centro. Cerca de 35% datam da primeira metade do século XX, apesar de existir uma parte considerável (cerca de 30%) de empreendimentos do século XIX.

Antes da função atual, os empreendimentos tinham, sobretudo, a função de habitação e de apoio à agricultura. Apenas uma pequena percentagem desempenhava alguma função relacionada com o turismo.

Relativamente aos espaços, é possível realçar algumas características interessantes. A maioria dos empreendimentos (76,9%) tem entre 3 e 8 quartos, observando-se mais especificamente que 52% dos empreendimentos tem 4 a 7 quartos com WC privativo e 27,5% dos empreendimentos tem menos de 4 quartos com WC privativo. Na sua maioria, os empreendimentos não têm quartos sem WC privativo (68,8%), têm duas salas (34,4%), uma cozinha (56,9%) e um WC comum (38,1%). No que se refere aos equipamentos designados de lazer, saúde e bem-estar que as casas possuem, destaca-se, de forma clara, a piscina descoberta, integrada em cerca de 67% dos empreendimentos e o parque infantil (23,1%).

A importância de serem desenvolvidos estudos prévios sobre o edifício, que ajudem a conhecer a sua evolução e a planear a intervenção, é reconhecida pelos diversos autores que estudam a temática da reabilitação. Quando questionados sobre esta prática, cerca de 40% dos inquiridos referiu ter efetuado estudos que antecederam a reabilitação, principalmente através da observação e inspeção (48%) e da consulta de documentos relativos ao edifício (31%).

No que diz respeito à reabilitação, em concreto, conclui-se que foram intervencionados ou incluídos a maioria dos elementos/sistemas que compõem o edifício, onde se destacam, como elementos mais frequentemente intervencionados, as instalações elétricas, as portas exteriores, janelas exteriores e portadas ou estores, os pavimentos e portas interiores, paredes interiores, a rede de águas, a rede de esgotos e a cobertura.

Da mesma forma, o grau de gravidade atribuído às anomalias encontradas em cada um dos elementos/sistemas é considerado, muitas vezes, grave e a extensão da intervenção, regra geral, total, ou seja, superior a 50%. O mesmo acontece com a intervenção por espaço, em que a percentagem de intervenção total ronda os 80% em qualquer um dos espaços indicados.

De salientar ainda que a maioria dos inquiridos (cerca de 80%) refere ter efetuado intervenção no espaço exterior ao empreendimento, no pavimento, muros e jardins.

A preocupação com o meio envolvente é outro aspeto abordado no estudo empírico. Os inquiridos manifestam interesse pelo espaço que circunda o empreendimento, dando particular atenção às características naturais da região e à arquitetura tradicional.

Foram também apresentadas as motivações que levaram os inquiridos a reabilitar, as dificuldades que encontraram e as vantagens que reconhecem da reabilitação para o espaço rural onde a casa se insere. As motivações mais vezes referidas relacionam-se, em primeiro lugar, com o meio envolvente (e a integração do edifício) e só depois com os interesses pessoal e familiar. As principais dificuldades estão relacionadas com razões externas e internas aos proprietários / promotores, em particular, com as restrições que são impostas pela legislação, a falta de recursos financeiros próprios e a duração dos trabalhos de

reabilitação. No que se refere às vantagens, aquelas que os inquiridos privilegiam são o desenvolvimento da economia local e o aumento de turistas na região.

Por último, deve ainda fazer-se referência ao custo na reabilitação destes empreendimentos. Na maioria dos casos apresentados, o custo é superior a 80% do valor patrimonial atual do edifício.

Após a análise descritiva, foram testadas associações entre variáveis, no sentido de perceber de que forma é que determinadas características podem estar relacionadas e influenciar o processo de reabilitação.

É possível concluir, através dos cruzamentos de dados efetuados, que não existe um grande número de associações entre as características do empreendimento e as variáveis relacionadas com a reabilitação. Aparentemente, o processo de reabilitação relativo à amostra em estudo, não se relaciona de forma muito profunda com a localização do empreendimento, a sua tipologia ou a função que assumiu antes do exercício de reabilitação. No entanto, é importante realçar alguns aspetos que resultam de associações encontradas.

Relativamente às associações encontradas com a NUTII, conclui-se que na região Norte existe uma maior tendência para a reabilitação de escadas exteriores e de muros do que nas restantes regiões. Já na região Centro há maior tendência para reabilitar a cobertura e as escadas interiores.

No que diz respeito à tipologia, destaca-se o facto de ser mais comum, nas unidades de agroturismo do que na casa de campo, efetuar a reabilitação ou inclusão da piscina descoberta. De igual modo, o agroturismo tem maior tendência a derivar de um negócio de origem familiar do que a casa de campo.

No que se refere a associações com as motivações, vantagens e dificuldades, verifica-se, por exemplo, que os inquiridos que apontam como motivação para a reabilitação “a adoção de um novo estilo de vida”, têm maior tendência para reabilitar ou incluir jardins e parques infantis do que aqueles que não referem esta motivação. Deduz-se, por isso, que os inquiridos que veem na reabilitação uma oportunidade para adotar um novo estilo de vida

tendem a valorizar mais os elementos que proporcionam bem-estar e que possibilitam atividades ao ar livre, aos hóspedes. Por outro lado, se a motivação for a oportunidade de negócio e consequente retorno do investimento, existe uma menor tendência para intervir no parque infantil e para utilizar materiais característicos da região nas intervenções efetuadas.

A valorização da imagem da região, enquanto vantagem da reabilitação, está associada à intervenção nas paredes exteriores e nas escadas (exteriores e interiores). Constatase que os inquiridos que referem esta vantagem têm mais tendência a intervir naqueles elementos do que quem não faz referência a este aspeto. Já no que diz respeito às anomalias, a tendência é para as pessoas que referem como vantagem a valorização da imagem, encontrarem mais anomalias graves nas portas exteriores e nas janelas exteriores, portadas e estores. Apesar da tendência para uma maior atenção e cuidado com os elementos exteriores do edifício, a verdade é que os mesmos inquiridos têm também mais tendência para fazer intervenções mais extensas nas paredes interiores, do que quem não realça este aspeto como vantagem.

É, por isso, interessante perceber que os inquiridos reconhecem o importante contributo da reabilitação para a valorização da imagem da região onde o empreendimento se insere, não circunscrevendo esta importância apenas aos elementos externos e, por isso, mais visíveis.

Relativamente às dificuldades encontradas no processo de reabilitação, destacam-se as associações detetadas, sobretudo, com a falta de apoios financeiros públicos e com as restrições impostas pela legislação. A falta de financiamento público está associada à existência de mais anomalias graves (na maior parte dos elementos que compõem o empreendimento) e com a intervenção na sala de jogos. Quem, por seu turno, se defronta com restrições da legislação tende a intervir mais nas paredes e escadas interiores do que quem não aponta esta dificuldade. Em resumo, as duas dificuldades indicadas estão relacionadas com aspetos específicos da reabilitação dos empreendimentos da amostra.

Por fim, importa fazer referência às relações mais evidentes entre as variáveis relacionadas com a reabilitação de edifícios, equipamentos e espaço envolvente.

De notar a preponderância do papel do custo no processo de reabilitação. Por exemplo, quanto maior o número de elementos intervencionados, maior tende a ser o custo e a duração da reabilitação. Quanto maior o grau de gravidade das anomalias e a extensão da intervenção (por elemento e por espaço), maior tende a ser o custo da reabilitação face ao valor atual do edifício. O valor do custo terá assumido, naturalmente, um papel decisivo nas opções de reabilitação dos empreendimentos da amostra.

Por fim, revela-se ainda interessante constatar a forte relação entre o grau de gravidade das anomalias de cada um dos elementos/sistemas e a extensão da intervenção quer no próprio elemento, quer em alguns dos restantes.

6 Conclusões gerais e reflexões

São diversos os fatores enunciados na literatura para justificar a importância da reabilitação e os benefícios que esta pode trazer para os edifícios intervencionados. É notório o impacto positivo na conservação física do edifício, mas não deve ser descurada a importância que a reabilitação tem para a preservação do valor histórico, cultural e arquitetónico não só do edifício, mas também da região onde se insere (Cóias, 2007; ICOMOS, 2003).

O processo de reabilitação passa por diferentes fases até à execução da obra. Destacam-se os estudos de viabilidade da intervenção, os estudos de inspeção e diagnóstico, a definição da estratégia de reabilitação e o projeto de execução. Em cada uma das fases da reabilitação é importante ter em consideração um conjunto de princípios que podem contribuir para o seu sucesso. A título de exemplo, destacam-se a indispensabilidade da intervenção (que deve acontecer quando necessário e de forma pouco intrusiva), o respeito pelas exigências de conservação e segurança, a compatibilidade dos materiais (atuais e existentes) e a reversibilidade da intervenção.

Nos espaços rurais, a reabilitação e o turismo assumem uma função fundamental, na medida em que são uma ferramenta para o desenvolvimento económico e para o combate ao abandono e ao envelhecimento, uma vez que impulsionam o desenvolvimento de diversas atividades e serviços, bem como a geração de empregos e a atração de investimentos e de pessoas (Eurostat, 2013).

As motivações que levam à reabilitação podem ser de ordem pessoal ou estar relacionadas com o edifício. Qualquer que seja a motivação, o objetivo da reabilitação passa por dar uma nova dinâmica a um edifício, à sua envolvente e às pessoas que promovem essa reabilitação e que vão usufruir dela.

Em Portugal Continental, existe já um número considerável de empreendimentos de TER – 554 – (distribuídos pelas tipologias casa de campo, agroturismo e hotel rural) que se situam maioritariamente nas regiões Norte, Alentejo e Centro. Uma proporção considerável destes empreendimentos são casas de campo (56%) e empreendimentos de agroturismo (19,1%). Considerando a relevância do TER a nível nacional, bem como a importância da

reabilitação ao nível destes empreendimentos, foi desenvolvido um estudo empírico destinado a compreender melhor o processo de reabilitação das casas de campo e de empreendimentos de agroturismo em Portugal Continental. A amostra que constitui o estudo empírico, num total de 160 empreendimentos (38,5% do total de casas de campo e agroturismo em Portugal Continental), segue a tendência de uma maior representatividade das casas de campo e é constituída por 123 casas de campo e 36 unidades de agroturismo, que representam 77,4% e 22,6% da amostra, respetivamente. A região Norte é também a mais representativa da amostra, com 44% dos empreendimentos.

No que diz respeito à caracterização da amostra, importa ainda realçar, de forma sumária, algumas curiosidades. A maior parte dos empreendimentos (34,2%) datam da primeira metade do século XX, antes da reabilitação tinham como função a habitação (70%) e/ou o apoio à agricultura (48,8%) e 53,2% foram reabilitados recentemente (após 2010). No que se refere à caracterização por divisões, os empreendimentos têm, maioritariamente, entre três e oito quartos, seis quartos com WC privativo (16,9%), duas salas (34,4%), uma cozinha (56,9%), um WC comum (38,1%) e não dispõem de qualquer quarto sem WC privativo (68,1%). O equipamento de lazer mais comum é a piscina descoberta (66,9%).

O estudo empírico procurou conhecer o processo de reabilitação dos empreendimentos que integram a amostra, as principais motivações que estiveram na base da reabilitação, as vantagens da reabilitação para a região e as dificuldades inerentes ao processo de reabilitação.

De uma forma geral, constata-se que a reabilitação abrange a totalidade ou grande maioria dos elementos que compõem o edifício, quer se trate de elementos exteriores como a cobertura e as paredes e escadas exteriores, quer sejam elementos interiores do edifício (paredes, pavimentos, portas, escadas) ou ainda as redes (de águas, esgotos ou elétrica). Em regra, o grau de gravidade das anomalias encontradas é grave e a extensão da intervenção total.

Os dados referentes às características da reabilitação não mostram associação com as características do empreendimento, ou seja, não parece haver associação entre a gravidade das anomalias ou a extensão da intervenção e a região onde o empreendimento se situa, ou a tipologia a que pertence ou ainda a função que desempenhou no passado. As

reabilitações são efetivamente profundas e complexas independentemente das características do edifício.

Já no que diz respeito ao custo da reabilitação, a maioria dos inquiridos aponta para que este seja superior em mais de 80% ao valor patrimonial atual do imóvel. É o fator custo que mostra associação com mais aspetos relacionados com a reabilitação, nomeadamente com a duração da intervenção, com o número de elementos intervencionados, com o grau de gravidade das anomalias e com a extensão da intervenção (por elemento e por espaço intervencionado). Quanto maior for qualquer um destes indicadores, maior tende a ser, naturalmente, o custo.

As motivações mais vezes apontadas prendem-se com características do edifício e do meio envolvente, mas também com aspetos e interesses pessoais. Os inquiridos referem como principal motivação, as preocupações relacionadas com a integração do edifício no meio envolvente. Para além desta, apontam a possibilidade de conciliar o negócio (de TER) com outra atividade profissional e o contributo da reabilitação para a dinamização da economia local. É interessante ainda destacar que, por exemplo, quem afirma ter como motivação para a reabilitação a adoção de um novo estilo de vida, tem maior tendência para reabilitar espaços como o parque infantil e os jardins (exteriores ao empreendimento). Já a estabilidade e segurança estrutural mostram associação com a intervenção nos muros exteriores.

No que diz respeito às vantagens da reabilitação, destaca-se a associação entre a preservação do edificado local com a reabilitação das redes de água, de esgotos e de telecomunicações. A valorização da imagem da região está relacionada com a reabilitação de paredes e escadas exteriores, bem como de escadas interiores. Quem aponta esta vantagem tem maior tendência a intervir nestes três elementos do que quem não valoriza este aspeto, o que indica que a valorização da imagem não está direcionada apenas para o exterior do edifício, mas também para alguns elementos que o compõem interiormente.

De referir ainda que as principais dificuldades sentidas ao longo do processo de reabilitação prendem-se com as restrições impostas pela legislação e com a falta de recursos financeiros próprios e de apoios financeiros públicos. Estas dificuldades tornam mais morosa e menos exequível a resolução das anomalias encontradas.

Face aos dados obtidos no estudo empírico, é pertinente efetuar algumas reflexões que se espera poderem contribuir para ultrapassar entraves encontrados no processo de reabilitação.

Acredita-se que o processo de reabilitação sairá beneficiado se enquadrado num contexto regional. Um planeamento concertado, com o envolvimento dos diferentes *stakeholders* da região, possibilitará a dinamização de atividades diversas e a prestação de serviços complementares, levando a uma oferta mais rica e diversificada e, por seu turno, à atração de um maior número de turistas.

Os dados recolhidos através do estudo empírico, como foi possível observar, apontam para intervenções intrusivas em edifícios em elevado estado de degradação. Para inverter esta tendência, justificar-se-á a intensificação de mecanismos de apoio à reabilitação, quer através de apoios financeiros, quer com ações de sensibilização que alertem para a importância de conservar os edifícios, efetuando diagnósticos periódicos e intervenções frequentes.

O fator custo é uma peça-chave no processo de reabilitação. Intervenções frequentes poderão contribuir para que o custo seja menor e mais faseado.

Ainda relativamente à importância da manutenção, é importante realçar que a aposta no conhecimento da génese e evolução do edifício é também um fator determinante para que a intervenção não colida com o existente e responda às reais necessidades. Uma maior aposta nos estudos prévios contribui, por certo, para melhores tomadas de decisão.

Uma última nota, em jeito de síntese, para enfatizar a importância da reabilitação consciente, informada, ponderada e integrada dos empreendimentos de TER. O envolvimento de profissionais e de populares, a integração do projeto de reabilitação no contexto dos interesses regionais, o conhecimento do edifício no seu todo e a consciencialização de que a reabilitação não é apenas a reparação de anomalias visíveis, mas abrange outros aspetos que devem ser considerados no planeamento da reabilitação deste tipo de empreendimentos.

A dissertação tem algumas limitações, nomeadamente no estudo empírico, que importa referir e sobre as quais é importante refletir. O estudo foi dirigido apenas a empreendimentos localizados em Portugal Continental, pelo que seria interessante alargar o âmbito territorial, em estudos futuros. O inquérito por questionário, como foi referido na metodologia, foi enviado através de uma plataforma eletrónica. Num estudo futuro, seria proveitoso poder realizar entrevistas presenciais aos proprietários, por forma a obter mais informação sobre as motivações e as dificuldades da reabilitação, bem como mais detalhes sobre a reabilitação.

Referências bibliográficas

Aaker, D. A., & Day, G. S. (1990). *Marketing Research*, 4th edition. Singapore: John Wiley & Sons.

Aguado, A., Diaz, C., Agulló, L., Alegre, V., & Casanovas, X. (2005). Orientação para a seleção da intervenção. In Red Rehabilitar (Eds.), *Manual de reparo, proteção e reforço de estruturas de concreto* (pp. 155-206). São Paulo: Red Rehabilitar.

Appleton, J. (2002). Estudos de diagnóstico em edifícios. Da experiência à ciência. In A. Costa, J. M. Guedes, P. Silva & E. Paupério (Eds.), *A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação* (pp.29-34). Porto: FEUP e DGEMN.

Appleton, J. (2011) *Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e tecnologias de intervenção*, 2^a edição. Lisboa: Edições Orion.

Arêde, A., & Costa, A. (2002). Inspeção e diagnóstico estrutural de construções históricas. Algumas contribuições da FEUP. In A. Costa et al. (Eds.), *A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação*. Porto: FEUP e DGEMN, 55-88.

Baptista, F. O. (2006). O rural depois da agricultura. In M. L. Fonseca (coord.), *Desenvolvimento e território: Espaços rurais pós-agrícolas e novos lugares de turismo e lazer* (pp. 85-100). Lisboa: Centro de Estudos Geográficos.

Baptista, F. O. (2011). Os contornos do rural. In E. Figueiredo (Coord.), E. Kastenholz, M. J. Carneiro, M. C. Eusébio, P. Batista, M. C. Gomes, & S. Valente. (Eds.), *O rural plural - olhar o presente, imaginar o futuro* (1^a edição, pp. 49-58). Castro Verde: 100 Luz.

Bocz, G. A., Pinzke, S., & Nilsson, C. (2012). In the eye of the beholder. Swedish rural tourism operators' and visitors' views and perceptions on reused agricultural buildings. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 12 (2), 140-163.

Bollack, F. (2013). *Old Buildings, New Forms. New Directions in Architectural Transformations*. EUA: The Monacelli Press, 9-15.

Brandth, B., & Haugen, M. (2011). Farm diversification into tourism – Implications for social identity?. *Journal of Rural Studies*, 27, 35-44.

Caccavelli, D., & Genre, J.-L. (2000). Diagnosis of the degradation state of building and cost evaluation refurbishment works. *Energy and Buildings*, 31, 159-165.

Cano, M., Garzón, E., & Sánchez-Soto, P. J. (2013). Historic preservation, GIS, & rural development: the case of Almería province, Spain. *Applied Geography*, 42, 34-47.

Cantallops, A. S., Cardona, J. R., & Muntaner, R. E. (2014). Characteristics and peculiarities of rural tourism in the Balearic Islands. *Tourism Planning & Development*, 12(2), 125-144.

Carrera, G. (2004). La arquitectura vernácula de la Andalucía rural. Un análisis comparativo de dos inventários. *Patrimonio Cultural y Desarrollo Rural en Andalucía*, 24-29.

Cóias, V. (2006). *Inspeção e ensaios na reabilitação de edifícios*. Lisboa: Instituto Superior Técnico.

Cóias, V. (2007). *Reabilitação estrutural de edifícios antigos – alvenaria / madeira – técnicas pouco intrusivas*. Lisboa: Argumentum.

Condesso, F. (2011). Desenvolvimento rural, património e turismo. *Cuadernos de desarrollo rural*, 8 (66), 195-220.

Covas, A. (2011). Futuros do mundo rural português: de espaço produtor a espaço produzido: mercados emergentes e neo-rurais. In E. Figueiredo (Coord.), E. Kastenholz, M. J. Carneiro, M. C. Eusébio, P. Batista, M. C. Gomes, & S. Valente. (Eds.), *O rural plural - olhar o presente, imaginar o futuro* (1ª edição, pp. 49-58). Castro Verde: 100 Luz.

CRCC (2000). *Carta de Cracóvia sobre os Princípios para a Conservação e o Restauro do Património Construído: Conferência Internacional sobre Conservação*. Acedido em 15 de agosto de 2014, em <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/cartas-e-convencoes-internacionais-sobre-patrimonio/>.

CRCV (1964). *Carta de Veneza -II Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos/ICOMOS*. Acedido em 15 de agosto de 2014, em <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/cartas-e-convencoes-internacionais-sobre-patrimonio/>.

Crompton, J. (1979). Motivations for pleasure vacation. *Annals of Tourism Research*, 6 (4), 408-424.

Cunha, L. (2013). *Economia e Política do Turismo*. Lisboa: Lidel – edições técnicas, lda.

Dann, G. (1981). Tourism motivation: an appraisal. *Annals of Tourism Research*, 8 (2), 187–219.

Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de março. Diário da República - 1.ª série - N.º 48. Ministério da Economia e da Inovação. Lisboa. Aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Decreto-Lei nº 15/2014 de 23 de janeiro - 1.ª série - N.º 16. Ministério da Economia. Lisboa. Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de abril- 1.ª série - N.º 69. Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território e Energia. Lisboa. Aplica-se à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana.

Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de setembro - 1.ª série - N.º 173. Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. Lisboa. Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei nº 228/2009 de 14 de setembro - 1.ª série - N.º 178. Ministério da Economia e da Inovação. Lisboa. Procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Decreto-Lei nº 54/2002 de 11 de março. Diário da República - 1ª série - A. Estabelece o novo regime jurídico da instalação e do funcionamento dos empreendimentos de turismo rural.

Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro - 1.ª série A – Nº 291. Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território. Lisboa. Estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Devesa, M., Laguna, M., & Palacios, A. (2010). The role of motivation in visitor satisfaction: empirical evidence in rural tourism. *Tourism Management*, 31, 547–552.

Dinis, G., Panyik, E., & Breda, Z. (2011). O papel dos Grupos de Ação Local (GAL) no desenvolvimento do turismo em áreas rurais em Portugal. In E. Figueiredo (Coord.), E. Kastenholtz, M. J. Carneiro, M. C. Eusébio, P. Batista, M. C. Gomes, & S. Valente. (Eds.), *O rural plural - olhar o presente, imaginar o futuro* (1ª edição, pp. 189-202). Castro Verde: 100 Luz.

Duxbury, N. (2011). Revitalizando pequenas comunidades rurais através da arte e da cultura: tendências e correntes internacionais. In E. Figueiredo (Coord.), E. Kastenholtz, M. J. Carneiro, M. C. Eusébio, P. Batista, M. C. Gomes, & S. Valente. (Eds.), *O rural plural - olhar o presente, imaginar o futuro* (1ª edição, pp. 49-58). Castro Verde: 100 Luz.

Embacher, H. (1994). Marketing for agri-tourism in Austria: Strategy and realisation in a highly developed tourist destination. *Journal of Sustainable Tourism*, 2, 61-76.

Eurostat (2013). Focus on rural development. Acedido em 28 de maio de 2015, em <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/5784217/KS-HA-13-001-15-EN.PDF/5a1b1be9-f3c8-45d9-b04e-2f4e249ed7b3?version=1.0>.

Eusébio, C., & Figueiredo E. (2014). Turismo e desenvolvimento sustentável de destinos rurais. In E. Kastenholtz, C. Eusébio, M. J. Carneiro & J. Lima (Coords.), *Reinventar o Turismo Rural em Portugal – cocriação de experiências turísticas sustentáveis* (pp. 51-58). Aveiro: UA Editora.

Feilden, B. (2003). *Conservation of Historic Buildings* (third edition). Oxford: Architectural Press. Acedido em 17 de abril de 2015, em:

http://www.amazon.co.uk/Conservation-Historic-Buildings-Bernard-Feilden/dp/0750658630/ref=sr_1_1?ie=UTF8&qid=1429546545&sr=8-1&keywords=Conservation+of+Historic+Buildings+%28third+edition%29.

Fernandes, D. (2012). *Estudo sobre a realidade da reabilitação de edifícios em Portugal - Abordagem térmico-energética*. Dissertação para a obtenção do grau de mestre em Engenharia Civil – Perfil de construção. Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, Lisboa.

Figueiredo, E. (2011). Um rural cheio de futuros?. In E. Figueiredo (Coord.), E. Kastenholz, M. J. Carneiro, M. C. Eusébio, P. Batista, M. C. Gomes, & S. Valente. (Eds.), *O rural plural - olhar o presente, imaginar o futuro* (1ª edição, pp. 49-58). Castro Verde: 100 Luz.

Fleischer, A., & Felsenstein, D. (2000). Support for rural tourism. Does it make a difference?. *Annals of Tourism Research*, 27 (4), 1007-1024.

Fons, M. V. S., Fierro, J. A. M., & Patiño, M. G. (2011). Rural tourism: a sustainable alternative. *Applied Energy*, 88, 551-557.

Freitas, V. (2012). *Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos*. Porto: Ordem dos Engenheiros - Região Norte.

Frochot, I. (2005). A benefit segmentation of tourists in rural areas: a Scottish perspective. *Tourism Management*, 26, 335–346.

Fuentes, J. M. (2010). Methodological bases for documenting and reusing vernacular farm architecture. *Journal of Cultural Heritage*, 11, 119-129.

Fuentes, J. M., Gallego, E., García, A. I., & Ayuga, F. (2010). New uses for old traditional farm buildings: The case of the underground wine cellars in Spain. *Land Use Policy*, 27, 738-748.

Genre, J.-L., Flourentzos, F., & Stockli, T. (2000). Building refurbishment: habitat upgrading. *Energy and Buildings*, 31, 155-157.

Getz, D., & Carlsen, J. (2000). Characteristics and goals of family and owner-operated businesses in the rural tourism and hospitality sectors. *Tourism Management*, 21, 547-560.

Gnoth, J. (1997). Tourism motivation and expectation formation. *Annals of Tourism Research*, 24 (2), 283-304.

Goossens, C. (2000). Tourism information and pleasure motivation. *Annals of Tourism Research*, 27 (2), 301-321.

Hall, D., Roberts, L., & Mitchell, M. (2003). Tourism and the countryside: Dynamic relationships. In D. Hall, L. Roberts, & M. Mitchell (Eds.), *New directions in rural tourism* (pp. 3-10). London: Ashgate.

Hernández-Maestro, R. M., & González-Benito, O. (2013). Rural lodging establishments as drivers of rural development. *Journal of Travel Research*, 53 (1), 83-95.

ICOMOS (2003). Recomendações para a análise, conservação e restauro estrutural do património arquitetónico. Tradução para português Paulo B. Lourenço e Daniel V. Oliveira. Universidade do Minho, Departamento de Engenharia Civil.

INE (2013). O parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011. Instituto Nacional de Estatística e Laboratório Nacional de Engenharia Civil (Eds.): Lisboa.

INE, I.P. (2014). Estatísticas do Turismo 2013. Edição 2014. INE: Lisboa. Acedido em 20 de abril de 2015, em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=210766790&PUBLICACOESmodo=2.

Iorio, M., & Corsale, A. (2010). Rural tourism and livelihood strategies in Romania. *Journal of Rural Studies*, 26, 152-162.

Jesus, L., Kastenholtz, E., & Figueiredo, E. (2011). Marketing das empresas de turismo rural. In C. Oliveira, J. R. Pinto, & L. Ferreira (Orgs.), *Turismo, Património e Inovação* (pp. 183-195). Porto: Edições Afrontamento.

Kastenholz, E. (2014). Turismo rural – reinventar para sustentar?. In E. Kastenholz, C. Eusébio, M. J. Carneiro & J. Lima (Coords.), *Reinventar o Turismo Rural em Portugal – cocriação de experiências turísticas sustentáveis* (pp. 51-58). Aveiro: UA Editora.

Kastenholz, E., Carneiro, M. J., Marques, C. P., & Lima, J. (2012). Understanding and managing the rural tourism experience – The case of a historical village in Portugal. *Tourism Management Perspectives*, 4, 207-214.

Konstantinou, T., & Knaack, U. (2011). Refurbishment of residential buildings: a design approach to energy-efficiency upgrades. *Procedia Engineering*, 21, 666-675.

Lane, B. (1994). What is Rural Tourism?. *Journal of Sustainable Tourism*, 2 (1&2), 7-21.

Lei nº 107/2001 de 8 de setembro – 1ª série- A – Nº 209. Assembleia da República. Lisboa. Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

Liu, A. (2006). Tourism in rural areas: Kedah, Malaysia. *Tourism Management*, 27, 878-889.

Loureiro, S. M. C., & Kastenholz, E. (2011). Corporate reputation, satisfaction, delight, and loyalty towards rural lodging units in Portugal. *International Journal of Hospitality Management*, 30, 575-583.

Mazzarella, L. (2014). Energy retrofit of historic and existing buildings. The legislative and regulatory point of view. *Energy and Buildings*. Acedido em 17 de abril de 2015, em <http://dx.doi.org/10.1016/j.enbuild.2014.10.073>.

Molera, L., & Albaladejo, I. P. (2007). Profiling segments of tourists in rural areas of South-Eastern Spain. *Tourism Management*, 28, 757-767.

Moscardo, G. (2014). Tourism and community leadership in rural regions: linking mobility, entrepreneurship, tourism development and community well-being. *Tourism Planning & Development*, 11 (3), 354-370.

Murzyn-Kupisz, M. (2013). The socio-economic impact of built heritage projects conducted by private investors, *Journal of Cultural Heritage*, 14, 156-162.

OCDE (2006). The new rural paradigm policies and governance. OECD Publishing. Acedido em http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/governance/the-new-rural-paradigm_9789264023918-en#page1, em 2 de junho de 2015.

Oliveira, R., & Sousa, H. (2003). Análise de intervenções em edifícios de valor patrimonial da região Norte. 3º ENCORE, LNEC, 843-853.

Paiva, J. V., Aguiar, J., & Pinho, A. (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional* (Volumes I e II). Lisboa: Instituto Nacional da Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Park, D.-B., Lee, H.-J., & Yoon, Y.-S. (2012). Understanding the benefit sought by rural tourists and accommodation preferences: a South Korea case. *International Journal of Tourism Research*, 16, 291-302.

Pesonen, J., & Komppula, R. (2010). Rural wellbeing: motivations and expectations [Special section]. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 17, 150-157.

Portaria nº 937/2008. Diário da República – 1ª série - N.º 160. Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo rural.

Porto, S. M. C., & Cascone, G. (2013). A building characterization-based method for the advancement of knowledge on architectural features of traditional rural buildings. *Informes de la Construcción*, 65 (532), 481-496.

Porto, S. M. C., Leanza, P., & Cascone, G. (2012). Developing interpretation plans to promote traditional rural buildings as built heritage attractions. *International Journal of Tourism Research*, 14, 421-436.

Randelli, F., Romei, P., & Tortora, M. (2014). An evolutionary approach to the study of rural tourism: the case of Tuscany. *Land Use Policy*, 38, 276-281.

- Rid, W., Ezeuduji, I. O., & Pröbstl-Haider, U. (2014). Segmentation by motivation for rural tourism activities in The Gambia. *Tourism Management*, 40, 102-116.
- Rocha, P., Delgado, R., Costa, A., Delgado, P., & Oliveira, J. (2002). Patologias em igrejas de alvenaria: estudo de casos. In A. Costa et al. (Eds.), *A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação* (pp.35-53). Porto: FEUP e DGEMN.
- Ruda, G. (1998). Rural buildings and environment. *Landscape and Urban Planning*, 41, 93-97.
- Ryglová, K. (2007). Limiting factors in the field of business activities in rural tourism. *Agricultural Economics*, 53 (9), 421-431.
- Sharpley, R. (2002). Rural tourism and the challenge of the tourism diversification: the case of Cyprus. *Tourism Management*, 23, 233-244.
- Sharpley, R., & Vass, A. (2006). Tourism, farming and diversification: An attitudinal study. *Tourism Management*, 27, 1040-1052.
- Silva, L. (2007). A procura do turismo em espaço rural. *Etnográfica*, 11 (1), 141-163.
- Silva, L., & Leal, J. (2015). Rural tourism and national identity building in contemporary Europe: Evidence from Portugal. *Journal of Rural Studies*, 38, 109-119.
- Tavares, A., Costa, A., & Varum, H. (2014). *Manual de manutenção de edifícios de adobe*. Universidade de Aveiro e Museu da Vista Alegre, 2-10.
- Van der Vaart, J. H. P. (2005). Towards a new rural landscape: consequences of non-agricultural re-use of redundant farm buildings in Friesland. *Landscape and Urban Planning*, 70, 143-152.
- Varghese, P. C. (2014). *Maintenance, Repair & Rehabilitation & Minor Works of Buildings*. New Dehli: PHI Learning Private Limited. Acedido em 17 de abril de 2015, em http://www.amazon.com/MAINTENANCE-REPAIR-REHABILITATION-MINOR-BUILDINGS-ebook/dp/B00LPGBU4I/ref=sr_1_3?ie=UTF8&qid=1430387010&sr=8-3&keywords=building+rehabilitation.

Verhoeve, A., Roo, N., & Rogge, E. (2012). How to visualise the invisible: revealing re-use of rural buildings by non-agricultural entrepreneurs in the region of Roeselare-Tielt (Belgium). *Land Use Policy*, 29, 407-416.

Vilhena, A., Pedro, J. B., Paiva, J. V., Coelho, A. B., & Bento, J. (2009). Método de avaliação das necessidades de reabilitação. Desenvolvimento e metodologia de aplicação. In V. Freitas, C. Diaz Gómez, P. Helene, & V. Abrantes (Eds.), *3º Encontro sobre patologia e reabilitação de edifícios (PATORREB)*. (Vol. II, pp. 513-518). Porto: FEUP, UPC, CIB e EPUSP.

Wasti, S. T., & Ersoy, U. (2003). Bringing to buildings the healing touch – a challenging task for engineers. In S. Tanvir Wasti & Guney Ozcebe (Eds.), *Seismic assessment and rehabilitation of existing buildings*. (Vol. 29, pp. 1- 6). Izmir: Springer – Science + Business Media, BV. Acedido em 20 de abril de 2015, em http://www.amazon.co.uk/Seismic-Assessment-Rehabilitation-Existing-Buildings/dp/1402016255/ref=sr_1_1?ie=UTF8&qid=1429788780&sr=8-1&keywords=Seismic+Assessment+And+Rehabilitation+Of+Existing+Buildings.

Wilson, S., Fesenmaier, D. R., Fesenmaier, J. & Es, J. C. V. (2001). Factors for success in Rural Tourism Development. *Journal of Travel Research*, 40, 131-138.

Yoon, Y., & Uysal, M. (2005). An examination of the effects of motivation and satisfaction on destination loyalty: a structural model. *Tourism Management*, 26, 45–56.

Zavadskas, E. K., & Antucheviciene, J. (2007). Multiple criteria evaluation of rural building's regeneration alternatives. *Building and Environment*, 42, 436-451.

Anexos

Anexo 1 – Inquérito por questionário

Inquérito por questionário

Enquadramento. O presente questionário é parte do trabalho de investigação inserido numa dissertação de mestrado em Gestão e Planeamento em Turismo da Universidade de Aveiro, intitulada “Reabilitação no caso de empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER)”.

Objetivos. É objetivo deste inquérito por questionário contribuir para um maior conhecimento da reabilitação de empreendimentos de TER em Portugal, nomeadamente de algumas características destes processos de reabilitação, bem como das principais motivações e constrangimentos associadas a esses processos.

Estrutura do questionário:

Parte I - Caracterização do empreendimento de TER

Parte II - Reabilitação de edifícios, equipamentos e espaço envolvente

Parte III - Motivações, vantagens e constrangimentos da reabilitação

Observações

A sua colaboração, ao responder a este questionário, é fundamental para a obtenção de resultados fiáveis e de qualidade, sem os quais a dissertação não terá o mesmo valor.

Por Reabilitação do edifício entendem-se, no presente questionário, “as ações de intervenção necessárias e suficientes para o dotar de condições de segurança, funcionalidade e conforto, respeitando a sua arquitetura, tipologia e sistema construtivo” (Freitas, 2012: 24).

Para responder ao questionário, deve considerar a intervenção de maior impacto e transformação que o edifício sofreu.

Os dados recolhidos serão tratados apenas no âmbito da investigação, sendo garantida a sua confidencialidade.

Estima-se que o tempo de preenchimento do questionário não exceda os 15 minutos.

Para qualquer dúvida no preenchimento queira, por favor, contactar-me através do telefone 966857874 ou para o email rosamag77@gmail.com.

Muito obrigada!

Parte I - Caracterização do empreendimento de TER

1. Tipologia

- a) Casa de campo.....☐ *Agrupado em Turismo de Aldeia?* Sim☐
Não☐
- b) Agroturismo.....☐

2. Número (Nº) de divisões

- a) Número de quartos com WC privativo_____
- b) Número de quartos sem WC privativo_____
- c) Número de Salas_____
- d) Número de Cozinhas_____
- e) Número de WCs comuns_____

3. Localização (concelho) _____

4. Ano de construção do edifício original _____

5. Equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar do empreendimento

Nota: Assinale, por favor, com uma cruz (×) os equipamentos existentes no empreendimento

- a) Piscina descoberta.....☐
- b) Piscina coberta.....☐
- c) Parque infantil.....☐
- d) Sala de jogos.....☐
- e) Campo de ténis.....☐
- f) Campo de golfe / minigolfe.....☐
- g) Ginásio.....☐
- h) SPA.....☐
- i) Outros.....☐ Quais? _____

6. Ano de conclusão do exercício de reabilitação _____

7. Antes do exercício de reabilitação, qual era a função do edifício?

a) Habitação.....☐

b) Apoio à agricultura.....☐

c) Comércio.....☐

d) Turismo.....☐

e) Outra.....☐ Qual? _____

Parte II - Reabilitação de edifícios, equipamentos e espaço envolvente

8. Antes do exercício de reabilitação, foram feitos alguns levantamentos históricos e/ou estudos de diagnóstico ao(s) edifício(s)?

a. Não ☐ (passe, por favor, à questão 10)

b. Sim ☐

9. De que forma foram feitos os levantamentos históricos e/ou estudos de diagnóstico?

a. Consulta de documentos (ex: projetos ou registos históricos).....☐

b. Observação e inspeção do(s) edifício(s).....☐

c. Realização de ensaios/testes de caracterização dos materiais e/ou sistemas.....☐

d. Outros.....☐ Quais? _____

10. Qual a duração da reabilitação do(s) edifício(s)? _____ meses.

11. Na intervenção do(s) edifício(s) que elementos/sistemas foram intervencionados ou incluídos?

a) Cobertura.....☐

b) Paredes exteriores.....☐

c) Paredes interiores.....☐

d) Escadas exteriores.....☐

e) Escadas interiores.....☐

f) Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores.....☐

g) Portas interiores.....☐

h) Pavimentos interiores.....☐

i) Rede de águas.....☐

j) Rede de esgotos.....☐

k) Instalações elétricas.....☐

l) Telecomunicações.....☐

m) Outros.....☐ Quais? _____

12. Para cada elemento intervencionado, por favor, assinale com uma cruz (×) o grau de gravidade das anomalias encontradas.

	Sem significado/ inexistentes	Ligeiras	Médias	Graves
Cobertura				
Paredes exteriores				
Paredes interiores				
Escadas exteriores				
Escadas interiores				
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores				
Portas interiores				
Pavimentos interiores				
Rede de águas				
Rede de esgotos				
Instalações elétricas				
Telecomunicações				
Outros. Quais _____				

13. Para cada elemento intervencionado, por favor, assinale com uma cruz (×) a extensão (ext) da intervenção (isto é, a extensão do elemento que foi intervencionado).

	Localizada (ext ≤10%)	Média (11% ≤ ext. ≤30%)	Extensa (31% ≤ ext. ≤50%)	Total (ext. ≥51%)
Cobertura				
Paredes exteriores				
Paredes interiores				
Escadas exteriores				
Escadas interiores				
Portas exteriores, janelas exteriores, portadas ou estores				
Portas interiores				
Pavimentos exteriores				
Pavimentos interiores				
Rede de águas				
Rede de esgotos				
Instalações elétricas				
Telecomunicações				
Outros. Quais _____				

14. Para cada tipo de espaço intervencionado, por favor, assinale com uma cruz (×) a extensão (ext) da intervenção.

	Localizada (ext ≤10%)	Média (11% ≤ ext. ≤30%)	Extensa (31% ≤ ext. ≤50%)	Total (ext. ≥51%)
Quartos com WC privativo				
Quartos sem WC privativo				
Salas				
Cozinhas				
WCs comuns				
Outro. Qual? _____				

15. Na intervenção do(s) edifício(s), que equipamentos de lazer/manutenção/saúde e bem-estar foram intervencionados ou incluídos?

- a) Piscina descoberta.....☐
- b) Piscina coberta.....☐
- c) Parque infantil.....☐
- d) Sala de jogos.....☐
- e) Campo de ténis.....☐
- f) Campo de golfe / minigolfe.....☐
- g) Ginásio.....☐
- h) SPA.....☐
- i) Outros.....☐ Quais? _____

16. Na intervenção do(s) edifício(s), que elementos exteriores foram intervencionados ou incluídos?

- a) Pavimento.....☐
- b) Jardins.....☐
- c) Muros.....☐
- d) Outro.....☐ Qual? _____

17. Assinale, com uma cruz (×), as principais preocupações com o meio envolvente que foram tidas em consideração na intervenção.

Nota: Assinale, no máximo, 2 opções.

A preservação de características naturais da região	<input type="checkbox"/>
O respeito pela arquitetura da região	<input type="checkbox"/>
O uso de técnicas construtivas características da região	<input type="checkbox"/>
O uso de materiais característicos da região	<input type="checkbox"/>
O uso de mão-de-obra da região	<input type="checkbox"/>
Outra. Qual? _____	<input type="checkbox"/>

Parte III - Motivações, vantagens e constrangimentos da reabilitação

18. Assinale com uma cruz (×), as principais motivações que estiveram na base da intervenção.

Nota: Assinale, no máximo, 4 opções.

Motivações relativas ao(s) edifício(s)	Preocupações relacionadas com a integração do edifício no meio envolvente	
	Preocupações com a estética	
	Exigências resultantes da mudança de função	
	Aumentar / melhorar as acessibilidades	
	Exigências regulamentares	
	Estabilidade e segurança estrutural	
	Preocupações com a segurança (ex. contra incêndios, contra roubos)	
	Redução de consumos energéticos	
Motivações pessoais e relacionadas com o meio ambiente	Dinamização da economia local	
	Preservação de negócios de natureza familiar	
	Oportunidade de negócio e consequente retorno de investimento	
	Possibilidade de conciliar o negócio com outra atividade profissional	
	Adoção de um novo estilo de vida com maior qualidade e calma, em ambiente rural e familiar	

19. Assinale, com uma cruz (×), as principais vantagens da reabilitação que fez, para a região onde o seu empreendimento de TER se insere.

Nota: Assinale, no máximo, 3 opções.

Dinamização da economia local (ex: aumento de postos de trabalho, aumento das receitas, dinamização do comércio)	
Valorização da imagem da região	
Aumento do número de turistas na região	
Preservação e revitalização de outras infraestruturas da região	
Conjugação de inovação e modernidade com a autenticidade da arquitetura tradicional	
Preservação do valor do edificado local	
Valorização do uso de técnicas e materiais locais na reabilitação	
Outra. Qual? _____	

20. Assinale com uma cruz (×) as principais dificuldades encontradas no decurso da reabilitação.

Nota: Assinale, no máximo, 3 opções.

Falta de apoios financeiros públicos	
Falta de recursos financeiros próprios	
Restrições impostas pela legislação	
Condicionantes na envolvente ao edifício (outros elementos construídos ou naturais)	
Falta de informação sobre o edifício (ex: origem, evolução, intervenções a que foi sujeito, materiais utilizados)	
Restrições impostas ao processo de execução dos trabalhos de reabilitação relacionadas com o edifício (ex: técnicas, materiais)	
Falta de mão-de-obra especializada para a reabilitação	
Duração dos trabalhos de reabilitação	
Outro. Qual? _____	

21. Qual o custo da reabilitação relativamente ao valor patrimonial atual do imóvel? (Questão de resposta opcional)

- a) De 0% a 20%.....☐
- b) De 21% a 40%.....☐
- c) De 41% a 60%.....☐
- d) De 61% a 80%.....☐
- e) De 81% a 100%.....☐

Muito obrigada pela sua colaboração!